

Pubblicato il 22/07/2025

N. 02748/2025 REG.PROV.COLL.
N. 01574/2023 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 1574 del 2023, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Immobiliare Lavinia S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Camilla Cepelli, Mario Spada, Paola Zanotti, con domicilio eletto presso lo studio Camilla Cepelli in Milano, **via** Olmetto n. 10;

contro

Comune di Milano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Lodovica Bognetti, Paola Cozzi, Antonello Mandarano, Alessandra Montagnani Amendolea, Anna Maria Pavin, Maria Giulia Schiavelli, Elena Maria Ferradini, Salvatore Smaldone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Antonello Mandarano in Milano, **via** della Guastalla 6;

nei confronti

Atrium S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Maria Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana,

con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Maria Alessandra Bazzani in Milano, **via** Visconti di Modrone, 12;

Salaino S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Matilde Battaglia, Fabio Todarello, Federica Ferrara, con domicilio eletto presso lo studio Fabio Todarello in Milano, p.zza Velasca, 4;

per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- del permesso di costruire prot. n. 164 del 03.10.2022, rilasciato dal Comune di Milano alla Società Atrium S.r.l., di cui alla domanda P.G. 51124/2020 – Pratica n. 16303/2020;

- di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da Immobiliare Lavinia S.r.l. il 24/11/2023:

- del permesso di costruire prot. n. 164 del 03.10.2022, rilasciato dal Comune di Milano alla Società Atrium S.r.l., di cui alla domanda P.G. 51124/2020 – Pratica n. 16303/2020, sotto altri profili, anche in relazione alla SCIA ex art. 23 del DPR 380/01, in Variante non sostanziale al Permesso di Costruire n° 164 del 03/10/2022, presentata in data 04.08.2023 dalla Salaino S.r.l. – Pratica n° 10381140960-31072023-1510 e conosciuta dalla ricorrente in data 04.09.2023, in sede di deposito della stessa nel fascicolo telematico del ricorso in epigrafe da parte dei difensori del Comune di Milano e, in data 05.09.2023, dai difensori della Salaino Srl;

- di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da Immobiliare Lavinia S.r.l. il 25/3/2024:

annullamento, per illegittimità propria e derivata,

- della nota di data 17.01.2024 - prot. 18/01/2024.0027572.U. - con cui il Comune di Milano - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE - Unità 1-2-3-4 - Ufficio Municipio 2 - ha comunicato, a conclusione del

procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 e 8, L. 241/90, il rigetto dell'esposto presentato, in data 02.11.2023, dalla Società Immobiliare Lavinia S.r.l. avverso la SCIA condizionata ex art. 23 D.P.R. 380/2001, in variante non sostanziale al Permesso di Costruire n° 164 del 03/10/2022, presentata in data 04.08.2023 dalla Salaino S.r.l. – Pratica n° 10381140960-31072023-1510 nonché per l'intervento edilizio di **Via Razza 5** la conformità del progetto alle disposizioni di legge in materia urbanistico – edilizia e alle norme regolamentari, fatti salvi i diritti dei terzi;

- di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da IMMOBILIARE LAVINIA S.R.L. il 13\12\2024:

per l'annullamento, in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 23 del DPR 380/01 (seconda SCIA in variante – di seguito “II SCIA”), presentata da Salaino il 31.10.2023 PG. 556643:



del provvedimento del Comune di Milano del 17.09.2024, trasmesso il 20.09.2024 (cfr. sub. doc. 52), che, a conclusione dell'analisi, ha rigettato l'esposto, presentato dalla ricorrente il 7.06.2024 PG.321979/2024 (cfr. sub. doc. 49), relativo alla Scia presentata da Salaino il 31.10.2023 PG. 556643, in variante al Permesso di Costruire 164/22 e dichiarato la regolarità urbanistico edilizia delle opere previste dalla ricordata SCIA in variante;



di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale, ivi inclusa – per quanto occorrer possa - la nota procedimentale del 16.01.2024 (cfr. sub. doc 27 del Comune) relativa alla completezza della documentazione integrativa, richiesta dal Comune, ai sensi dell'art. 19, comma 3, L. 241/1990, che Salaino ha fornito al Comune solo in un secondo tempo;

in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 23 del DPR 380/01 (terza SCIA in variante – di seguito “III SCIA”), presentata da Salaino in data 6.03.2024 PG. 0132245:



del provvedimento del Comune di Milano del 17.09.2024, trasmesso il 20.09.2024 (cfr. sub. doc.52 cit.), che, a conclusione del procedimento di analisi, ha rigettato l'esposto, presentato dalla ricorrente il 7.06.2024 PG.321979/2024 (cfr. sub. doc. 49), relativo alla Scia presentata da Salaino il 6.03.2024, in variante al Permesso di Costruire 164/22 e dichiarato la regolarità urbanistico edilizia delle opere previste dalla ricordata SCIA in variante;



di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale, ivi inclusa – per quanto occorrer possa - la nota procedimentale del 17.09.2024, trasmessa in data 20.09.2024 (doc. 40 del Comune di Milano) relativa al conseguimento del parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Milano e di Atrium S.r.l. e di Salaino S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 febbraio 2025 il dott. Luigi Rossetti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso principale, munito d'istanza cautelare, notificato in data 07.07.2023 e regolarmente depositato, la società ricorrente impugna il P.d.C. N. 164/2022 del 03.10.2022 rilasciato dal Comune di Milano alla società Salaino, in qualità di avente causa della società Atrium srl.

In punto di fatto espone:

- di essere proprietaria dell'intero stabile di **via** Vittor Pisani n. 10, censito catastalmente al N.C.E.U. Fg. 270, Mapp. 212-213-214-215, nonché del

fabbricato con accesso dalla **via** San Gregorio 55, censito catastalmente al N.C.E.U. Fg. 270, Mapp. 218.;

- i predetti fabbricati confinano, a sud, con un'area libera (Fg. 270, Mapp. 217, Sub. 701 e Fg. 270, Mapp. 299) circondata da cortine edilizie, sulla quale insistono due bassi fabbricati ad uso deposito (Fg. 270, Mapp. 217, Sub. 702 e Sub. 703) attualmente di proprietà della Società Salaino S.r.l.;

- fino al 12.05.2022 la predetta area e i fabbricati erano di proprietà della società Atrium srl che, in data 11.12.2020, richiedeva Permesso di costruire per *“nuova costruzione di immobile residenziale con parziale sostituzione edilizia”*. Il fabbricato erigendo sulla predetta area consterebbe di nove piani fuori terra ed un piano interrato destinato ad autorimessa;

- l'area su cui è prevista l'edificazione presentava, primo dell'inizio dei lavori, due corpi di fabbrica ad uso deposito. Questi ultimi risulterebbero edificati in assenza di licenza edilizia e per i medesimi sarebbe stato successivamente rilasciato il condono edilizio n. 13459 del 5/06/1998 e la sanatoria n. 705 del 12/07/2010;

- la richiesta di Permesso di costruire dell'11.12.2020, come più sopra già rilevato, ha ad oggetto la costruzione di un nuovo edificio residenziale e la demolizione dei fabbricati ad uso depositi esistenti;

- in data 02.03.2023 la proprietà esponeva un cartello riguardante il nulla osta all'abbattimento degli alberi;

- in data 07.03.2023 la ricorrente presentava istanza di accesso agli atti e in data 08.05.2023 parte della documentazione d'interesse veniva messa a disposizione dal Comune di Miano.

L'Immobiliare Lavinia, ritenendosi lesa dalla nuova costruzione, prospetta profili di illegittimità riguardanti, in estrema sintesi, il rispetto della disciplina urbanistica applicabile all'intervento, il contrasto con le norme che regolano l'edificazione nei cortili, la violazione delle norme in materia di pianificazione attuativa e di distanze. A tal fine ha impugnato il P.d.C. n. 164/2022 e gli atti in epigrafe meglio precisati, deducendo le seguenti censure:

1. *Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e sgg. del Codice Civile, art. 9 del DM 1444/68 e art. 86 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Difetto di istruttoria.*
2. *Violazione dell'art. 86, 3 comma, del Regolamento Edilizio del Comune di Milano in relazione all'art. 9 del DM. 1444 del 1968. Violazione per errata applicazione dell'art. 4 bis, comma I sexies, del D.P.R. 380/01 e della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 in relazione alla decisione della Corte Costituzionale n. 125/2017.*
3. *Violazione e/o falsa applicazione del comma 4 dell'art. 53 e, conseguentemente, degli artt. 6 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Milano.*
4. *Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 5 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT di Milano, nonché della Determina Dirigenziale n. 63/2014.*
- 5 *Violazione ed errata applicazione del D.Lgs. 152 /2006 –allegato n. 5, parte V. Violazione dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano*
- 6 *Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 30, 39 NTA del PTPR, nonché art. 6 D.G.R 8.11.2002 n. 7/11045 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”. Difetto di istruttoria*
7. *Violazione e/o falsa applicazione art. 41 quinquies L. 1150 / 1942.*

In data 01.08.2023 si costituisce il Comune di Milano con atto di mera forma, chiedendo che il ricorso venga dichiarato inammissibile, irricevibile, improcedibile e comunque di respingerlo in quanto infondato.

In data 02.08.2023 si costituisce Atrium S.r.l. chiedendo che il ricorso e l'allegata istanza cautelare siano dichiarati irricevibili, inammissibili, improcedibili e comunque infondati.

In data 04.08.2023 si costituisce con atto formale Salaino S.r.l. chiedendo che il ricorso e l'allegata istanza cautelare siano dichiarati irricevibili, inammissibili, improcedibili e comunque infondati.

In data 04.08.2023 la Salaino S.r.l. presentava una prima SCIA in Variante ex art. 23 del DPR 380/01. Attraverso quest'ultima, rispetto al progetto assentito

con il P.d.C., si è previsto di innalzare il corpo di fabbrica in aderenza all'edificio di **via** San Gregorio n. 55 fino alla quota della soletta di copertura della terrazza pertinenziale all'unità immobiliare posta al piano primo del suddetto condominio e di mantenere, a partire dal secondo piano fuori terra, il corpo di fabbrica in progetto arretrato a 5 metri di distanza dal confine con la proprietà del suddetto condominio.

In data 04.09.2023 il Comune di Milano, ad integrazione delle proprie difese, deposita memoria difensiva.

In data 05.09.2023 anche le società Atrium srl e Salaino S.r.l. depositano memorie difensive.

Tutte le parti eccepiscono l'irricevibilità del ricorso per tardività. Eccepiscono, altresì, l'infondatezza nel merito del gravame, contestando analiticamente tutti i motivi di censura.

In data 05.09.2023 parte ricorrente deposita memoria con cui insiste per l'accoglimento delle censure proposte e dell'istanza di sospensiva.

All'udienza camerale dell'08.09.2023 parte ricorrente rinuncia all'istanza cautelare.

Con un primo ricorso per motivi aggiunti, notificato il 02.11.2023, la società ricorrente, presa visione dei documenti progettuali afferenti alla prima SCIA in variante, impugna il PdC 164/2022 deducendo le seguenti, ulteriori, censure:

8. Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e sgg. del Codice Civile, art. 9 del DM 1444/68 e art. 86 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Nonché violazione artt. 109 e 110 R.E. Difetto di istruttoria

9. Violazione e/o falsa applicazione del comma 4 dell'art. 53 e, conseguentemente, degli artt. 6 e 13 delle NTA del Piano delle Regole del PGT del Comune di Milano. Difetto di istruttoria.

10. Violazione e falsa applicazione dell'art. 41 quinquies L. 1150/1942, anche in base alla circolare 1/2023 del 21.7.2023

11. Violazione e falsa applicazione dell'art. 9 DM 1444/1968, art. 86 e 110 RE Milano, art. 4 della L.R. 31/2014. Difetto di istruttoria e di motivazione. Eccesso di potere per travisamento dei fatti

In data 02.11.2023 l'Immobiliare Lavinia deposita istanza *ex art.* 19, comma 6 ter della L. 241/90, invocando l'applicazione delle disposizioni sulla vigilanza urbanistica, con cui chiede all'amministrazione l'esercizio delle verifiche sulla prima SCIA in variante presentata il 4 agosto 2023.

In data 21.12.2023 il Comune di Milano deposita memoria nella quale fa presente che la Società Salaino ha protocollato in data 31 ottobre 2023 una seconda SCIA in variante, con successiva integrazione di data 08.11.2023 ed integrazione di data 05.12.2023, in risposta alla richiesta del Comune di Milano di conformazione, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/90. Con la seconda SCIA in Variante si prevede di: - innalzare il corpo di fabbrica in aderenza al muro perimetrale di **via Razza** n. 3; - di innalzare il corpo di fabbrica in aderenza al muro perimetrale del Condominio di **via Vittor Pisani** n.8 e n.10; - di realizzare una tettoia rivolta verso l'ingresso di **via Razza** n. 5, posta ad altezza pari al muro del prospiciente edificio; - di insediare una SL inferiore a quella inizialmente assentita con il P.d.C., per complessivi 661,46 mq; -di eliminare i balconi prospicienti il condominio di **via Razza** n. 3;- di mantenere la Palazzina in aderenza ai muri perimetrali delle proprietà confinanti, entro il limite di altezza di queste ultime e, per la restante parte, arretrare il corpo di fabbrica a una distanza di 5 metri dal confine.

Alla luce delle modifiche progettuali apportate dalla predetta SCIA in variante del 04.08.2023, la difesa comunale eccepisce l'inammissibilità dell'ottavo motivo di ricorso, diretto a censurare un atto non direttamente impugnabile.

In data 22.12.2023 la società Atrium deposita memoria nella quale ribadisce le proprie difese.

In vista dell'udienza di merito, le parti si scambiano memorie e repliche.

All'udienza del 23.01.2024 la difesa di parte ricorrente chiede termine per presentare motivi aggiunti.

Con ordinanza collegiale del 29.01.2024 n. 204/2024 viene fissata nuova udienza pubblica per la data del 15.10.2024.

In data 06.03.2024 viene presentata da Salaino S.r.l. una terza SCIA in Variante, con cui si prevede esclusivamente l'eliminazione del piano nono fuori terra dell'edificio e la riduzione, a tutti i piani, degli spessori dei solai, riducendo l'altezza dell'edificio al di sotto dei 25 metri.

In data 7 giugno 2024 la ricorrente ha presentato esposto al Comune, anche ai fini dell'esercizio della vigilanza urbanistica, relativamente alla SCIA II e alla SCIA III.

Con un secondo ricorso per motivi aggiunti, notificato in data 12.03.2024 e regolarmente depositato, parte ricorrente impugna la nota di data 17.01.2024 - prot. 18/01/2024. 0027572.U, comunicata in data 18.01.2024, con cui il Comune di Milano ha rigettato l'esposto presentato dalla stessa ricorrente in data 02.11.2023 nei confronti della prima SCIA in variante del 04.08.2023.

A sostegno del secondo ricorso per motivi aggiunti, parte ricorrente deduce i seguenti profili di censura:

12. Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e segg. del Codice Civile, art. 9 del DM 1444/68 e art. 86, nonché art. 74 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Difetto di istruttoria.

13. Eccesso di potere per carente istruttoria –Violazione dell'art. 3 della L. 241/1990 per motivazione carente ed insufficiente –Violazione degli articoli da 7 a 10 della L. 241/1990 s.m.i.:

In vista dell'udienza di merito fissata per il 15.10.2024 le parti si scambiano memorie e repliche *ex art. 73 cpa*

All'udienza del 15.10.2024, il Collegio, con ordinanza n. 2766 depositata in data 18.10.2024, concede il termine richiesto dai procuratori per proporre motivi aggiunti e fissa nuova udienza pubblica per la data dell'11.02.2025.

Con un terzo ricorso per motivi aggiunti, notificato in data 19.12.2024 e regolarmente depositato,

l'Immobiliare Lavinia impugna il provvedimento del Comune di Milano del 17.09.2024, trasmesso il 20.09.2024, che, a conclusione dell'analisi, ha rigettato l'esposto presentato dalla ricorrente il 07.06.2024 PG.321979/2024.

A sostegno del terzo ricorso per motivi aggiunti, vengono proposti i seguenti motivi di censura:

14. *Eccesso di potere per difetto assoluto di istruttoria. Travisamento. Difetto di presupposto*

15. *Erroneità delle verifiche relative a superficie coperta, superficie filtrante e superfici ex art. 10 delle N.A. del PdR.*

16. *Violazione e falsa applicazione dell'art 76 del Regolamento Edilizio e dell'art. 10 della NTA del Piano delle Regole, tutela del verde e della vivibilità*

17. *Violazione e/o falsa applicazione delle norme in materia di distanza e soleggiamento; violazione dell'art. 9 DM. 1444/68 e degli artt. 74 e 86 R.E.*

18. *Violazione dell'art. 31 delle N.T.A. del 1980 e dell'art. 41, quinquies, comma 6 della L. 1150/42-Carenza di istruttoria*

In vista dell'udienza di discussione, le parti si scambiano memorie e repliche.

All'udienza dell'11.02.2025 l'affare passa in decisione.

DIRITTO

1. *Sulla posizione di Atrium*

Va preliminarmente qualificata la posizione di Atrium S.r.l., società intimata dalla stessa parte ricorrente e precedente proprietaria dell'area su cui è stata progettata l'edificazione *de qua*. In tale veste, in data 11.12.2020, provvedeva a richiedere il titolo necessario all'intervento, poi effettivamente rilasciato dal Comune di Milano alla Salaino S.r.l., odierna controinteressata e cessionaria dell'area d'intervento.

In ragione di quanto sopra, Atrium non assume la veste di controinteressata.

L'interesse "*ad opponendum*", manifestato negli atti processuali, non è fondato sull'immediata e diretta lesione che l'ipotetico annullamento giudiziale del permesso di costruire, e dei successivi titoli di legittimazione, provocherebbe alla sua sfera giuridica, ma emerge in ragione di un proprio, possibile e

riflesso, pregiudizio derivante dal diverso rapporto di natura contrattuale, e dal relativo fascio di garanzie ed obbligazioni, che la lega alla società Salaino S.r.l. La reiezione del ricorso, e dei motivi aggiunti, consentirebbe ad Atrium di ritrarre un vantaggio indiretto e riflesso.

La posizione della stessa, pertanto, in considerazione delle difese articolate, può essere solo di affiancamento a quella del controinteressato, come condivisibilmente osservato dalla stessa Atrium.

2. Sulla tempestività del ricorso introduttivo

Secondo la difesa dell'amministrazione e delle parti private, il ricorso introduttivo, notificato in data 07.07.2023 sarebbe tardivo perché individuerrebbe il *dies a quo* dalla ostensione dei documenti amministrativi, avvenuta in data 08.05.2023. L'istanza di accesso è stata presentata in data 07.03.2023.

A sostegno della tardività, la controinteressata deduce che l'Immobiliare Lavinia, già dal mese di gennaio 2023, avrebbe avuto piena conoscenza del progetto della Palazzina autorizzato con il titolo edilizio risalente all'ottobre del 2022. Il progetto, e il relativo book fotografico, difatti sono stati trasmessi in data 30.01.2023 alla Sig.ra Munafò, socia dell'Immobiliare Lavinia. Da tale data, quindi, parte ricorrente avrebbe avuto l'onere di attivarsi immediatamente con la presentazione di un'istanza di accesso agli atti. Nel caso in esame, invece, in conseguenza dell'inerzia della ricorrente, sono decorsi oltre cinque mesi tra la conoscenza del titolo edilizio e della (asserita) lesività dello stesso e la notificazione del Ricorso introduttivo del presente giudizio.

Sotto altro profilo, inoltre, le difese avversarie sostengono che, per giudicare della tempestività del ricorso, il *dies a quo* andrebbe individuato dal 02.03.2023, data in cui la stessa ricorrente afferma di aver preso visione del cartello indicante i dati del Permesso di Costruire e la descrizione dell'opera da realizzare.

2.1 Le eccezioni non convincono il Collegio.

La consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato afferma che:

- *“Il termine per impugnare i provvedimenti autorizzativi di interventi edilizi decorre dal momento in cui le opere realizzate rivelano, in modo certo ed univoco, le loro caratteristiche e, quindi, l'entità delle violazioni urbanistiche e della lesione eventualmente derivante dal provvedimento”* (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 27 giugno 2023, n.6267);

- *“In tal senso è la giurisprudenza, cui il Collegio non intende discostarsi, che rileva come il termine per impugnare i provvedimenti autorizzativi di interventi edilizi decorre dal momento in cui le opere realizzate rivelano, in modo certo ed univoco, le loro caratteristiche e, quindi, l'entità delle violazioni urbanistiche e della lesione eventualmente derivante dal provvedimento”* (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 5 luglio 2022, n. 5607);

- *“la “piena conoscenza”, ai fini della decorrenza del termine di impugnazione di un titolo edilizio rilasciato a terzi viene individuata nel momento in cui i lavori hanno avuto inizio nel caso si contesti in radice l'edificabilità dell'area, mentre per le altre censure con la conoscenza cartolare del titolo e dei suoi allegati progettuali o, in alternativa, il completamento dei lavori, che disveli in modo certo e univoco le caratteristiche essenziali dell'opera, l'eventuale non conformità della stessa rispetto alla disciplina urbanistica, l'incidenza effettiva sulla posizione giuridica del terzo”* (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen. 29 luglio 2011, n. 15; cfr., ex multis, Cons. Stato, Sez. II, 23 marzo 2020, n. 2011; Sez. VI, 16 settembre 2011, n. 5170; Sez. V n. 3777 del 27 giugno 2012; Sez. IV, 10 giugno 2014, n. 2959; Sez. II, 12 agosto 2019, n. 5664; Sez. II, 26 giugno 2019, n. 4390; Sez. IV, 26 luglio 2018, n. 4583; Sez. IV, 23 maggio 2018, n. 3075).

E i principi appena richiamati sono stati recepiti anche dalla più recente giurisprudenza amministrativa di primo grado, la quale ha ribadito appunto che:

- *“Nelle controversie in materia edilizia, il dies a quo ai fini della tempestiva proposizione del ricorso si identifica con l'inizio dei lavori, laddove si contesti l'an dell'edificazione (ovvero si assuma che nessun manufatto poteva essere edificato sull'area); mentre coincide con il completamento di lavori ovvero con il grado di sviluppo degli stessi (in termini di esatta dimensione, consistenza, finalità, dell'erigendo manufatto), laddove si contesti il quomodo*

(distanze, consistenza, ecc.), fermo restando la possibilità, da parte di chi solleva l'eccezione di tardività, di provare, anche in via presuntiva, la concreta anteriore conoscenza del provvedimento lesivo in capo al ricorrente' (cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II, 1° marzo 2024, n.4163);

- *“Nelle fattispecie relative all'impugnativa di permessi di costruire o autorizzazioni, in genere, rilasciati a terzi, rispetto ai quali non è prevista alcuna comunicazione o notificazione a coloro che potrebbero essere potenzialmente pregiudicati dal rilascio degli stessi, rileva come regola generale la 'piena conoscenza' dell'atto. Tuttavia, tale regola generale è stata oggetto di specificazione in sede applicativa dell'esatta portata da attribuirsi al concetto di 'piena conoscenza', rilevandosi che, per consolidato indirizzo giurisprudenziale, per individuare il dies a quo di decorrenza del termine di impugnazione basta la percezione dell'esistenza di un provvedimento amministrativo e degli aspetti che ne rendono evidente l'immediata e concreta lesività per la sfera giuridica dell'interessato”* (cfr. T.A.R. Campania, sez. VIII, 3 febbraio 2023, n.787).

La cartellonistica di cantiere, affissa in data 02.03.2023, anche se solo riguardante l'abbattimento degli alberi, ha comunque consentito alla parte ricorrente di ricollegare l'intervento ad un titolo. Tuttavia, far decorrere un termine perentorio *“dalla mera indicazione degli estremi del titolo edilizio sul cartello di cantiere, senza che i soggetti terzi abbiano piena consapevolezza della portata lesiva delle opere, non appare rispettoso del diritto di difesa, come garantito sia dalla Costituzione (art. 24), sia dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo (artt. 6 e 13), i cui principi fanno ormai parte del diritto dell'Unione Europea, dopo le novità introdotte dal Trattato di Lisbona del 13.12.2007 (cfr. legge di autorizzazione alla ratifica del Trattato, n. 130 del 2.8.2008)”* (T.A.R. Milano Sent. 1149/2010). Inoltre, la presentazione dell'istanza di accesso agli atti in data 07.03.2023 appare al Collegio una tempistica ragionevole. In considerazione delle censure articolate, difatti, il *dies a quo* non può che essere individuato dalla data della presa visione della documentazione di progetto, avvenuta in data 08.05.2023. Ciò a valere anche per la censura relativa al divieto di edificare nel cortile, non trattandosi di un divieto assoluto.

Stessa conclusione, a giudizio del Collegio, deve essere ribadita anche considerando la presa visione del Progetto, peraltro nelle sue linee essenziali, ad opera di una socia dell'Immobiliare Lavinia. Questa sola circostanza non appare idonea ad imporre in capo alla società ricorrente l'onere di attivarsi immediatamente attraverso un'istanza di accesso: non risulta adeguatamente comprovato che la conoscenza del progetto, avuta dalla sig.ra Munafò, possa e/o debba ritenersi riferibile alla società ricorrente.

In sostanza, il Collegio non ritiene che l'attivazione della tutela giurisdizionale sia stata irragionevolmente differita nel tempo dalla società ricorrente, determinando una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche contraria ai principi ordinamentali.

Il ricorso introduttivo, pertanto, appare tempestivo.

3. Sull'ammissibilità del ricorso introduttivo

Le parti private eccepiscono la carenza d'interesse alla proposizione dell'impugnativa, avendo la parte ricorrente fatto riferimento unicamente alla condizione della "vicinitas", in punto di legittimazione ad agire, e non anche all'interesse a ricorrere, quale lesione concreta ed attuale della posizione soggettiva di chi impugna il provvedimento.

L'eccezione è infondata.

Il consolidato approdo giurisprudenziale si esprime nei seguenti termini:

"... a) Nei casi di impugnazione di un titolo autorizzatorio edilizio, riaffermata la distinzione e l'autonomia tra la legittimazione e l'interesse al ricorso quali condizioni dell'azione, è necessario che il giudice accerti, anche d'ufficio, la sussistenza di entrambi e non può affermarsi che il criterio della vicinitas, quale elemento di individuazione della legittimazione, valga da solo ed in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato;

b) L'interesse al ricorso correlato allo specifico pregiudizio derivante dall'intervento previsto dal titolo autorizzatorio edilizio che si assume illegittimo può comunque ricavarsi dall'insieme delle allegazioni racchiuse nel ricorso;

c) L'interesse al ricorso è suscettibile di essere precisato e comprovato dal ricorrente nel corso del processo, laddove il pregiudizio fosse posto in dubbio dalle controparti o la questione rilevata d'ufficio dal giudice, nel rispetto dell'art. 73, comma 3, c.p.a.;" (Cons. Stato, Ad. plen. 9 dicembre 2021, n. 22).

I motivi di ricorso articolati sono idonei a prospettare uno specifico, concreto e attuale pregiudizio derivante dall'intervento edilizio contestato.

Ciò sotto il profilo, ad esempio, igienico-sanitario, in ragione della prospettata violazione della normativa sulle distanze minime e, più in generale, attraverso la prospettazione di un'incisiva alterazione del preesistente assetto urbanistico ed edilizio. Le allegazioni del ricorso risultano coerenti con la consolidata prospettiva giurisprudenziale che consente di *“ravvisare il pregiudizio sofferto dal terzo non solo ad esempio nella diminuzione di aria, luce, visuale o panorama, ma anche nelle menomazioni di valori urbanistici e nelle degradazioni dell'ambiente in conseguenza dell'aumentato carico urbanistico in termini di riduzione dei servizi pubblici, sovraffollamento, aumento del traffico”* (Cons. Stato, Ad. plen. 9 dicembre 2021, n. 22).

4. Sull'ammissibilità del primo atto di motivi aggiunti

Rispetto al primo Atto di motivi aggiunti, le difese eccepiscono la violazione dell'art. 19 comma 6 ter L. 241/90 poiché vi sarebbe stata un'impugnazione diretta della SCIA I.

L'eccezione non è condivisa dal Collegio

Dagli atti di causa risulta che si tratta di un ricorso per motivi aggiunti cd. *“proprio”*, in quanto diretto sempre all'annullamento del P.d.C. 164/2022, come il ricorso introduttivo, e non direttamente nei confronti della SCIA I.

Sul punto, consolidato principio giurisprudenziale afferma che *“Nel processo amministrativo il presupposto necessario per la proposizione di motivi aggiunti, ai fini della deduzione di ulteriori vizi di legittimità dell'atto impugnato, consiste nell'ignoranza dei vizi stessi al momento della proposizione del ricorso introduttivo, non imputabile al deducente e riconducibile a comportamenti della controparti, come il deposito di nuovi atti in corso di causa, oppure l'emersione aliunde di fatti o di circostanze nuove e significative, in precedenza*

non conosciuti, né conoscibili?” Cons. di Stato, Sez. V, 3451/2016; Cons. di Stato, Sez.IV 4480/2014)

A giudizio del Collegio, i motivi di doglianza ivi proposti, in disparte alcuni profili di censura non ricevibili per tardività, come si preciserà nell’ambito della trattazione dell’area tematica nella quale andranno ad essere ricompresi, costituiscono o maggiore precisazione e conferma, in forza di circostanze nuove e significative in precedenza non conosciute, delle censure d’illegittimità già proposte con il ricorso introduttivo, o profili di censura aggiunti legittimamente sulla base di documenti prodotti in corso di causa.

5. *Sull’ammissibilità e tempestività del secondo atto di motivi aggiunti.*

Anche il secondo atto di motivi aggiunti è ammissibile e tempestivo.

L’impugnazione si dirige correttamente avverso il provvedimento prot. 18/01/2024.0027572. U. con cui il Comune di Milano - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE -Unità 1-2-3-4 -Ufficio Municipio 2 - ha comunicato, a conclusione del relativo procedimento amministrativo, il rigetto dell’esposto presentato in data 02.11.2023 da Immobiliare Lavinia.

Secondo la difesa della controinteressata, il secondo ricorso per motivi aggiunti sarebbe tardivo poiché l’esposto *ex art. 19 comma 6 ter*, per la SCIA I, così come per le altre Varianti, è stato presentato dopo il decorso del termine di 30 gg dalla presentazione della stessa SCIA. In tale prospettiva, parte ricorrente sarebbe decaduta dalla possibilità di richiedere al Comune l’esercizio dei poteri di verifica dei titoli edilizi. La situazione soggettiva del “segnalante”, in sostanza, si sarebbe consolidata *“definitivamente nei confronti dell’amministrazione, ormai priva di poteri, e quindi anche del terzo”*

L’eccezione è infondata.

È noto che la Corte Costituzionale, con la pronuncia del 13 marzo 2019, n. 45, ha chiarito che l’amministrazione può essere chiamata ad esercitare le verifiche previste dal comma 3 dell’art. 19 entro i trenta giorni dalla presentazione della SCIA, mediante potere inibitorio “ordinario” e vincolato,

o entro i successivi dodici mesi, in presenza delle condizioni previste per l'annullamento d'ufficio, esercitando i medesimi poteri di cui al comma 3.

Così il consolidato indirizzo giurisprudenziale *“il termine entro cui i controinteressati possono produrre osservazioni sollecitando interventi dell'amministrazione —senza il quale si avrebbe un potere temporalmente illimitato e in bianco, in manifesto contrasto con il principio di legalità-tipicità—è correlato alle verifiche cui la stessa è chiamata ex art.19, da esercitarsi, in materia edilizia, entro i trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione della s.c.i.a., ovvero nei successivi 12 mesi (combinato disposto dei commi 3, 4, 6-bis e 6-ter).[...] Il comma 6-ter...riconosce al terzo la possibilità di compulsare tali controlli, che tuttavia non si diversificano per tempistica, contenuti e finalità da quelli attivati ex officio, come da ultimo ben chiarito dalla Corte costituzionale (sentenza n.45 del 2019, già richiamata)”*. (Consiglio di Stato, Sez. II, n. 2371 del 7.3.2023).

In tale prospettiva: *“A seguito di s.c.i.a., il decorso del termine annuale senza alcuna iniziativa sollecitatoria da parte del soggetto che si assuma lesa dall'attività edilizia oggetto di segnalazione comporta — oltre alla consumazione del potere dell'Amministrazione di intervenire d'ufficio annullando i propri atti o inibendo le segnalazioni certificate di inizio attività — l'impossibilità per il privato di far valere l'interesse legittimo pretensivo all'esercizio dei poteri di controllo riservati all'ente locale, operando una sorta di “decadenza” sul piano procedimentale”* T.A.R. Milano, (Lombardia) sez. IV, 28/03/2024, n.938.

Ad avviso del Collegio, l'istanza di verifica è stata correttamente presentata dal terzo entro il termine di dodici mesi. L'amministrazione comunale, entro tale lasso di tempo, può riattivare il potere inibitorio sussistendo le condizioni di cui all'art. 21 *nonies* L.241/90.

L'esposto rispetto alla SCIA I, presentata in data 04.08.2023 e comunicata alla ricorrente in data 05.09.2023, è stato presentato in data 02.11.2023. In ragione di ciò, non può ritenersi consolidata la situazione del segnalante ed estinto l'interesse della ricorrente.

In ogni caso, il consolidato indirizzo giurisprudenziale statuisce che: *“È irrilevante il periodo temporale, sia pure significativo, trascorso tra la presentazione della*

d.i.a. o della s.c.i.a. e l'iniziativa assunta dai terzi che si reputano lesi al fine di sollecitare il potere di verifica e controllo dell'Amministrazione, laddove quest'ultima eserciti infine il predetto potere e adotti un provvedimento espresso, poi oggetto di impugnazione giudiziale? (cfr. Consiglio di Stato sez. VI, 18/01/2021, n.521, Consiglio di Stato sez. II, 12/03/2020, n.1795).

5.1 Va disattesa altresì l'eccezione d'inammissibilità del secondo Atto di motivi aggiunti fondata sulla mancata impugnazione della Nota Prot. 16/01/2024.0024193. U. il con cui il Comune di Milano ai sensi dell'art. 23bis del D.P.R. 380 del 2001 ha comunicato a Salaino l'efficacia della SCIA II in Variante. La mancata impugnazione di tale Nota, secondo la prospettata eccezione, renderebbe inammissibile il secondo atto di motivi aggiunti essendosi consolidati gli effetti della SCIA II in Variante.

L'eccezione è infondata.

La tutela del terzo interessato, in materia di SCIA, passa solo attraverso il meccanismo previsto dall'art. 19 comma 6ter L. 241/90, nel quale non rientra l'atto con cui il Comune comunica al segnalante il buon esito del procedimento attivato ai sensi dell'art. 19 comma 3 stessa legge.

Si tratta di un atto, adottato nell'ambito della gestione del rapporto avviato con la SCIA ed intercorrente tra il segnalante e l'amministrazione, per il quale non sussiste nessun onere di preventiva impugnazione da parte del terzo interessato.

Pertanto, il secondo atto di motivi aggiunti, correttamente diretto all'impugnativa del provvedimento espresso con cui l'amministrazione comunale ha rigettato l'esposto presentato dalla ricorrente in data 02.11.2023, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 comma 6ter L.241/90, risulta ammissibile

5.2 Va infine disattesa l'eccezione d'inammissibilità, sollevata dalla difesa comunale, delle contestazioni contenute nel secondo Atto di motivi aggiunti e relative all'edificazione in aderenza. Secondo la prospettazione dell'ente, le

censure sarebbero state formulate direttamente contro la SCIA I senza essere contenute nell'esposto presentato dalla Lavinia Immobiliare.

L'eccezione è infondata.

L'esposto *ex art.* 19 comma 6 ter L.241/1990 presentato in data 02.11.2023 avverso la SCIA I è diretto ad evidenziare la violazione delle normative sulle distanze di cui all'art. 9 DM 1444/1968, anche in relazione all'art. 4 comma 2 – *quinques* L.R. 31/2014, all'art. 907 comma 3 c.c. e agli artt. 109 e 110 del Reg. edilizio.

L'atto conclusivo del Comune del 17.01.2024 provvede a verificare ed esaminare tutti gli aspetti sopra richiamati.

Le contestazioni sollevate nel secondo Atto di motivi aggiunti risultano coerenti sia con quanto contestato nell'esposto, sia con quanto evidenziato nel provvedimento di verifica del Comune.

Non si rinvengono, pertanto, ragioni d'inammissibilità.

6. Sull'ammissibilità del terzo atto di motivi aggiunti

Va preliminarmente precisato che il terzo Atto di motivi aggiunti è diretto all'annullamento del provvedimento conclusivo del procedimento di verifica *ex art.* 19 comma 6 ter L.241/90 compulsato a mezzo dell'esposto presentato in data 07.06.2024. Tale atto ha formalmente ad oggetto la sollecitazione dei poteri di verifica comunale sia rispetto alla SCIA II che rispetto alla SCIA III. Si tratta di esposto che, indubbiamente, consente la sottoposizione al potere di verifica dell'ente di specifici profili di illegittimità del progetto, così come perimetrati nella stessa istanza.

Anche in tale caso, l'atto sollecitatorio dei poteri di verifica risulta presentato ben oltre il termine di 30 gg. dalla presentazione della SCIA. Il Comune ha provveduto ad esprimersi su di esso, rigettando sostanzialmente la richiesta d'intervento e concludendo con provvedimento espresso di ammissibilità dell'intervento edilizio.

7. Passando al merito, il Collegio procederà all'esame congiunto del ricorso principale e di quelli aggiunti attraverso la contestuale trattazione dei motivi di

censura riferibili ad una medesima area tematica di doglianza.

I restanti motivi di censura saranno trattati separatamente.

8. *Sulla Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e sgg. del Codice Civile, art. 9 del DM 1444/68 e art. 86 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Nonchè violazione artt. 109 e 110 R.E. Difetto di istruttoria.*

La tematica investe i Motivi di ricorso n.1, n.2, n. 8, n.11, n. 12 e Motivo n. 17 Parte ricorrente deduce che da accertamenti fattuali e da rappresentazioni grafiche, il nuovo edificio non su tutti i profili si porrebbe ad una distanza superiore ai cinque metri dal confine, come prescritto dall'art. 86 comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, e ai 10 metri dalla facciata interna dell'edificio preesistente.

La previsione di cui all'art. 9 DM 1444 del 1968, essendo finalizzata alla tutela del profilo igienico e sanitario impedendo la formazione di intercapedini nocive, avrebbe carattere assoluto ed inderogabile.

La parte più critica, per ciò che riguarda le distanze, coinvolgerebbe la proprietà che affaccia e accede dalla **via** San Gregorio 55. Tale facciata non ha un andamento lineare, ma presenta un corpo cieco al pian terreno, in posizione più avanzata. Nelle rappresentazioni grafiche, la facciata interna di tale proprietà sarebbe posta a mt. 16,60 dalla facciata parzialmente cieca della nuova costruzione. Al piano terra, tuttavia, vi è corpo edificato, composto da parete cieca, con sovrastante terrazza con veduta diretta sulla proprietà oggetto di intervento. Si tratta di terrazza accessibile e utilizzata dalla unità ad uso abitazione posta al piano primo del fabbricato di San Gregorio 55.

Nei prospetti allegati alla richiesta di Permesso, le distanze di legge, osserva parte ricorrente, sarebbero state calcolate senza tenere conto della terrazza del primo piano che non avrebbe carattere ornamentale e che, pertanto, non dovrebbe essere esclusa dal rispetto delle distanze. Si tratterebbe di elemento destinato *“ad estendere e ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo dell'edificio”*.

Rispetto a tale doglianza va preliminarmente rilevato che, con SCIA I in Variante, Salaino srl ha provveduto ad innalzare il corpo di fabbrica da realizzare in aderenza al piano terra del condominio di **via** San Gregorio n. 55 fino all'altezza della soletta di copertura della terrazza e di mantenere, a partire dal secondo piano fuori terra, il corpo di fabbrica in progetto arretrato a 5 metri di distanza dal confine con la proprietà del suddetto condominio.

A giudizio del Collegio, la predetta modifica progettuale esclude la possibilità della formazione di intercapedini tra le pareti, facendo venir meno, per tale profilo, la “*ratio*” applicativa dell’art. 9 del DM 1444/1968: dalla documentazione allegata agli atti di causa si evince che non può configurarsi l'affaccio e la comunicazione diretta delle parti esclusive su intercapedini. La circostanza risulta confermata dalla stessa parte ricorrente nell’articolazione del motivo di ricorso n. 12, laddove evidenzia la creazione di un volume chiuso “*all’evidente scopo di riempire una intercapedine tra le proprietà*” (pag.14 Secondo Atto di Motivi aggiunti)

Va ricordato che “*la funzione dell’art. 9, comma 1, n. 2, d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - che prescrive, per i nuovi edifici, la distanza minima assoluta di dieci metri tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - è quella di assicurare che fra edifici frontistanti non si creino intercapedini dannose per la salubrità, in quanto tali da non permettere un adeguato afflusso di aria e di luce, essendo quindi volta alla salvaguardia delle imprescindibili esigenze igienico sanitarie*” (Consiglio di Stato sez. IV, 27/03/2023, n.3115).

In tal senso, “*l’obbligo di rispettare una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, previsto dall’art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, pur valendo anche quando la finestra di una parete non fronteggi l’altra parete (per essere quest’ultima di altezza minore dell’altra), e pur valendo anche quando una sola delle pareti frontistanti sia finestrata, non sussiste allorché le due pareti aderiscano in basso l’una all’altra su tutto il fronte e per tutta l’altezza corrispondente, senza interstizi o intercapedini residui*”, inoltre, “*Il rispetto della distanza minima di dieci metri di cui all’art. 9 del D.M. n.1444 del 1968, pur invocabile in presenza di una parete finestrata*

che non fronteggi l'altra parete (per essere quest'ultima inferiore di altezza), va applicato solo qualora al di sotto vi sia invariabilmente un'intercapedine o un interstizio, vi siano cioè due pareti o elementi di costruzione di varia fattezza, ma pur sempre racchiudenti uno spazio vuoto tra di loro, con pericolo concreto di recare nocimento alla salubrità" (Cass. ord. 27.9.2022 n. 28147).

Attraverso la soluzione progettuale introdotta dalla Variante I si crea uno spazio vuoto e scoperto nell'ambito del quale la distanza tra le pareti finestrate misura più di dieci metri (16,60 mt rispetto al corpo finestrato di **via S. Gregorio 55**)

Dall'analisi della complessiva documentazione versata agli atti di causa, inoltre, il Collegio esclude la possibilità di sussumere la terrazza di **via S. Gregorio 55** nella definizione di "parete finestrata", con conseguente esclusione, sotto altro profilo, dell'operatività della previsione di cui all'art. 9 DM 1444/1968.

La terrazza in esame, difatti, appare svolgere una funzione principale di mera copertura del piano terra del Condominio di **via S. Gregorio 55**. L'assenza di volumetria chiusa e l'edificazione in aderenza al piano terra del condominio di **via San Gregorio n. 55**, fino al livello della soletta di calpestio della terrazza, non consentono di configurare il concetto di "parete", quale cortina muraria idonea ad isolare l'esterno dall'interno.

L'eccezionalità della previsione di cui all'art. 9 DM 1444/1968 non consente un'estensione applicativa su presupposti non perfettamente coincidenti con quanto previsto dal tenore letterale della disposizione.

Il Collegio, inoltre, ritiene che la terrazza in esame non possa considerarsi "veduta", con conseguente inapplicabilità della previsione di cui all'art. 907 comma 3 c.c., invocata da parte ricorrente.

È noto che per configurare gli estremi di una veduta ai sensi dell'art. 900 c.c., soggetta, quindi, alle regole di cui agli artt. 905 e 907 c.c. in tema di distanze, è necessario che le cd. "*inspectio et prospectio in alienum*", vale a dire le possibilità di "*affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente*", siano esercitabili in

condizioni di sufficiente comodità e sicurezza. (Cassazione n. 26049/2014; Cass. n. 7267/2003).

Il presupposto di cui sopra non appare configurabile nel caso in esame, laddove i titoli edilizi relativi alla terrazza del fabbricato di **via** S. Gregorio 55 escludono la praticabilità di quest'ultima nella sua parte terminale, per l'estensione di 1 mt., prospettante l'area di intervento. (doc. 20.1 e doc. 20.2 Comune di Milano). Su tale presupposto appare più che ragionevole ritenere che la fioriera ivi posta, 150 cm di larghezza e 100 cm di altezza, in muratura, abbia la funzione di garantire la non praticabilità di tale fascia a scopo dell'affaccio. Essa è riportata anche nella planimetria catastale (Doc. 17 Salaino). La documentazione fotografica mostra che la fioriera in esame rende non comodo lo "sporto" e che la sua funzione sia proprio quella di impedire l'affaccio in sicurezza. Dalle tavole progettuali compulsate, si evidenzia che in corrispondenza della piccola porzione di terrazza priva di fioriera che, in qualche modo, consentirebbe la veduta, non è prevista la realizzazione di alcun manufatto.

La non praticabilità della parte terminale della terrazza in aderenza all'edificio di progetto e l'assenza di prova in merito all'usucapione di una servitù di veduta, escludono l'applicabilità dell'art. 907, comma 3, c.c., riguardante la distanza di tre metri al di sotto della soglia di sporto in caso di edificazione in aderenza.

Sotto altro profilo, si rileva che l'art. 86 comma 4 R.E., la cui presunta violazione negli atti impugnati è prospettata da parte ricorrente, così prevede: *“in tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono inoltre essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti. A questo fine, qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60°*

sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi?

La previsione regolamentare, evidentemente, laddove fa riferimento al “*piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta*” disciplina la verifica del soleggiamento esclusivamente per i locali interni e non per le terrazze. La prova è ben rappresentata, anche per la seconda SCIA in variante, nel doc. 77 Salaino.

Secondo altro profilo di doglianza articolato dalla ricorrente, dagli atti impugnati risulterebbe che in diversi punti non sarebbero state rispettate le distanze tra l'edificio in progetto e quello di **via** S. Gregorio 53.

La doglianza è infondata.

Invero, l'elemento progettuale che parte ricorrente, nel ricorso, ha qualificato “*corpo terrazzato*” e che sarebbe posto a meno di 10 metri di distanza dalla parete interna dell'edificio di **via** San Gregorio n. 53, configura, secondo le tavole versate in atti, il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio progettato. La distanza di 10 mt rispetto all'edificio, in realtà, è chiaramente indicata nel Doc.2.9 del Comune di Milano, nella Planimetria piano terra e nelle Tavole 031 e 037. Inoltre, con riferimento alla prospettata violazione delle distanze tra l'edificio in progetto e i balconi interni di **via** S. Gregorio 53, si osserva che questi ultimi sono posti in posizione laterale: non si tratta di parete finestrata frontistante. Così come non rilevante è la distanza di 6.70 mt dal fronte di S.Gregorio 53 ad una porta finestra dell'edificio di progetto che, in mancanza di prova contraria, non configura una “veduta” (Cassazione civile, S. II, 05 gennaio 2024, n. 359).

Va, quindi, dichiarata la legittimità dell'atto prot. 18/01/2024.0027572. U. con cui il Comune di Milano -Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE -Unità 1-2-3-4 -Ufficio Municipio 2 - ha comunicato, a conclusione del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 e 8, L. 241/90, il rigetto

dell'esposto presentato in data 02.11.2023 da Immobiliare Lavinia avverso la Scia I in Variante.

Quanto al secondo motivo di ricorso, relativo al criterio di calcolo utilizzato dal progettista, (che ha escluso dal calcolo delle distanze rilevanti, *ex art. 9 DM 1444/1968*, i balconi con profondità inferiore a 1.50 mt, quale sporto escluso dalla definizione di sagoma) si rileva preliminarmente che con la SCIA II è stata prevista l'eliminazione dei balconi in oggetto prospicienti al Condominio di **via Razza n. 3**, mantenendo solo i balconi in oggetto sull'ingresso di **via Razza n. 5**.

In ogni caso, secondo le Definizioni Tecniche Uniformi, contenute nel R.E. Tipo recepito da Regione Lombardia con la DGR 24 ottobre 2018 -n. XI/695, la distanza si calcola considerando la sagoma degli edifici. La sagoma viene, poi, definita come la *“conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m”*.

Da tale definizione, quindi, ne discende che dal calcolo delle distanze sono esclusi gli aggetti e gli sporti inferiori a 1,50 metri.

Il R.E. del Comune di Milano, all'art. 86 comma 3, così prevede: *“3. [...] negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatte salve le deroghe previste dall'art. 11 del D.Lgs. 115/2008; in presenza di balconi aggettanti si misura dal filo esterno degli stessi. [...]”*.

Secondo la prospettazione di parte ricorrente, in applicazione dell'art. 86 comma 3 del R.E., anche i balconi, di profondità inferiore a 1,50 mt, avrebbero dovuto essere inclusi nel calcolo della distanza, da misurarsi dal filo esterno dell'aggetto, e non dalla parete finestrata.

La doglianza non è condivisibile.

La prescrizione della misurazione dal filo esterno del balcone va necessariamente coordinata, nel suo concreto perimetro applicativo, con

quanto previsto nelle Definizioni Tecniche Uniformi. Sul punto non è configurabile per il Comune di Milano, diversamente da quanto dedotto da parte ricorrente, *“un ragionevole spazio per intervenire con i propri Regolamenti Edilizi con riferimenti normativi idonei a riflettere le peculiarità territoriali e urbanistiche del singolo comune”* (Cfr. sentenza Corte Costituzionale 125/2017). L' invocata *“peculiarità”* si porrebbe in frontale contrasto con la stessa previsione del Regolamento Edilizio Tipo, con inevitabile ed indebita disapplicazione della prescrizione.

Invero, la Corte Costituzionale, con la stessa sentenza n. 125/2017, ha sancito il principio di diritto riguardante la prevalenza delle definizioni uniformi sulle normative comunali incompatibili, alle quali può essere lasciata solo una funzione integrativa.

Il criterio utilizzato dal progettista, pertanto, si rivela corretto.

Risulta tardiva ed improcedibile, inoltre, la censura, di cui al Motivo di ricorso n. 11, relativa alla prospettata illegittima applicazione della deroga dei *“30 cm”*, di cui all' art. 4 comma 2-*quinques* LR 31/2014, poiché proposta dalla ricorrente nella memoria del 05.09.2023, non notificata, e formalmente articolata solo attraverso il Motivo 11 del primo Atto di motivi aggiunti.

Tale previsione, secondo la tesi della ricorrente, non potrebbe legittimare una deroga alla prescrizione dei 10 mt *ex* art. 9 DM 1444/68, di per sé inderogabile, né alla prescrizione dei 5 mt di cui al R.E., derogabile solo previo assenso del vicino, mediante atto registrato e trascritto. La previsione regionale, inoltre, poiché riproduzione dell'articolo 14 D.LGS. n. 102 / 2014, sarebbe stata abrogata in ragione dell'abrogazione di quest'ultima norma nazionale ad opera dell'art. 3 D.LGS. n. 73 / 2020.

A giudizio del Tribunale, la censura avrebbe dovuto essere proposta nel ricorso introduttivo, trattandosi di profili di lesività già immediatamente evincibili nel termine d'impugnazione principale. In ogni caso, essa è divenuta improcedibile poiché dalla Relazione tecnica relativa alla SCIA II si evince la

“modifica dell’ingombro fisico dell’immobile in progetto al fine di non dover richiedere la deroga sulle distanze consentita dall’art. 4.2 quinquies della L.R. 31/2014”.

Nel primo Atto di motivi aggiunti, segnatamente al Motivo 8, vi è un profilo di doglianza riguardante la violazione degli Artt. 109 e 110 RE aventi ad oggetto l’areazione nei cortili e tutte le prescrizioni ivi contemplate. Secondo la prospettazione di parte ricorrente, con riferimento al cortile risultante dalla progettazione, non sarebbero state soddisfatte, né con il progetto originario, né con la Variante I, le condizioni indicate dalle previsioni regolamentari sopra richiamate.

La censura, indubbiamente generica nella sua articolazione, è sicuramente tardiva poiché avrebbe dovuto essere proposta nel ricorso introduttivo.

Salaino, inoltre, ha scomputato dalla s.l.p. il volume creato in conseguenza della suddetta edificazione in aderenza, in quanto spazio di pertinenza dell’edificio in progetto. Parte ricorrente contesta, attraverso il motivo di ricorso n. 12, la validità di tale scomputo in ragione dell’assenza dell’atto che definisca la funzione di tale area, così come previsto dall’art. 74 del Regolamento edilizio.

La censura è inammissibile, trattandosi di profilo d’illegittimità non evidenziato nell’istanza di verifica diretta all’attivazione dei poteri inibitori rispetto alla SCIA I. Sul punto va rilevato che, a fronte della presentazione di un’istanza di verifica *ex art. 19 comma 6 ter*, soprattutto se avente ad oggetto diverse SCIA in variante, l’amministrazione compulsata dovrà esprimersi esclusivamente sui profili di illegittimità evidenziati dal terzo nell’esposto, in tal modo individuando gli aspetti progettuali e/o le concrete modifiche sulle quali risulta compulsato l’esercizio del potere amministrativo stimolato dal terzo controinteressato all’intervento. Difatti, *“L’obbligo di verifica spettante all’Amministrazione, a seguito della presentazione di un’istanza ai sensi dell’art. 19, comma 6-ter, l. n. 241/1990, concerne i soli aspetti di illegittimità segnalati dall’istante che riguardino la violazione di norme poste a tutela dell’interesse pubblico in materia urbanistico - edilizia e che comportino una lesione di posizioni di interesse legittimo; in tal*

senso, ciò che il privato può richiedere, nei limiti del suo interesse ad agire, è solo la verifica obiettiva della compatibilità di quanto si intende realizzare con segnalazione certificata di inizio attività con la disciplina urbanistica ed edilizia applicabile al caso di specie” (Consiglio di Stato sez. IV, 30/08/2018, n.5115; T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 01/03/2024, n.4163).

Il successivo sindacato giurisdizionale potrà dunque essere invocato, oltre che sulle eventuali violazioni procedurali, solo rispetto alle “verifiche” sulle quali l’amministrazione è stata chiamata ad esercitare i controlli, contestando la determinazione espressa all’esito di tali controlli e, eventualmente, la mancata verifica su altre questioni comunque evidenziate nell’istanza sollecitatoria. Quanto alla possibilità di introdurre censure ulteriori in merito alla legittimità di varianti progettuali introdotte con SCIA ma non sottoposte al potere di verifica comunale attraverso un determinato esposto, il Collegio ritiene che ciò costituirebbe una violazione della previsione di cui allo stesso art. 19 comma 6ter, per cui la SCIA non costituisce provvedimento tacito direttamente impugnabile.

In sostanza, le censure non possono riguardare aspetti progettuali non oggetto di esposto, né elementi progettuali già contenuti nel permesso di costruire e non oggetto di censure entro il termine d’impugnazione.

In ogni caso, la censura è infondata nel merito.

L’art. 74 del Regolamento edilizio non condiziona la validità della SCIA all’adempimento di cui sopra. È senz’altro elemento documentale da integrare ma non idoneo ad inficiare la formazione del titolo legittimante l’edificazione poiché presuppone l’avvenuto accatastamento dei locali e, pertanto, non ancora esigibile.

9. Sulla disciplina urbanistica applicabile all’intervento assentito con PDC 164/2022

La tematica investe i Motivi di ricorso 3 e 9.

Va premesso che si prescinde dalle eccezioni di tardività delle osservazioni dedotte con riferimento alle delibere di dismissione, attesa l’infondatezza del complessivo articolato censorio.

Risulta dagli atti di causa che per l'intervento approvato con il titolo edilizio gravato è prevista l'applicazione della disciplina di cui all'art. 19 del PRG 1980 che prescriveva un indice di edificabilità pari a 3 mc/mq. Ciò sul presupposto dell'inserimento dell'area in questione nel Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare (d'ora in poi PAVI) del Comune di Milano con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 24.12.2008, confermata dalle successive deliberazioni integrative n. 36 del 28.07.2009 e n. 54 dell'1.12.2009. L'art. 58 della Legge 133/2008 stabilisce che con Delibera comunale deve essere individuata la disciplina urbanistica dell'area.

Premesso quanto sopra, tuttavia, dall'esame delle predette delibere comunali, dirette all'inserimento nel PAVI di diversi beni di proprietà comunale, solo per alcuni di essi risultano espressamente indicate sia la disciplina urbanistica vigente in quel momento, sia la disciplina urbanistica proposta e approvata. Per altri beni, tra cui l'area in cui ricade l'intervento edilizio, nulla è previsto. Secondo parte ricorrente la circostanza renderebbe non applicabile la disciplina del PRG 1980, ma quella del 2020 (*tempus regit actum*). In tal caso, il Permesso di Costruire contrasterebbe: (i) con la disciplina dettata dall'art.6 delle N.A. del Piano delle Regole poiché, trattandosi di area inclusa negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, consente il raggiungimento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo di 1 mq/mq (in sostanza equiparabile all'applicato indice di 3 mc/mq in considerazione dell'altezza virtuale pari a 3 metri) soltanto attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica e attraverso quindi l'acquisto dei diritti edificatori necessari per incrementare l'indice base unico di 0,35 mq/mq (diritti edificatori che però non sono stati acquisiti nel caso di specie);(ii) con la disciplina dettata dall'art.13, comma 3, delle N.A. del Piano delle Regole che, risultando necessario l'utilizzo di diritti edificatori perequati, richiede la necessità di un convenzionamento;(iii) con la disciplina dettata dall'art.11, comma 2, delle N.A. del Piano dei Servizi che, per la SL realizzata in eccedenza rispetto a quella edificabile con l'applicazione dell'IT unico di 0,35

mq/mq, richiede il reperimento di una dotazione territoriale per servizi per la destinazione d'uso residenziale calcolata nel 100% della SL (mentre nel caso di specie non è stato previsto alcun reperimento né monetizzazione delle dotazioni territoriali).

Rispetto a tale tesi, sia l'amministrazione che le altre parti controdeducono osservando che l'espressa indicazione, nelle Delibere comunali suddette, della disciplina urbanistica cui assoggettare le aree inserite nel PAVI sarebbe necessaria solo nelle ipotesi in cui fosse stata proposta una "modifica" della disciplina vigente in quel momento. In sintesi, in mancanza di espressa e diversa indicazione, per ciascuna area sarebbe automaticamente conservata la disciplina urbanistica ad essa applicabile nel momento dell'inserimento nel predetto Piano. L'area in questione, in quel momento, era ricompresa nel PRG in zona omogenea B1, con destinazione R/TA, con conseguente indice di 3mc. / mq, secondo quanto previsto dall'art. 19 delle NTA del suddetto PRG. Questa disciplina sarebbe stata trasmessa di Piano in Piano attraverso delle norme transitorie che, per il PGT 2012, era l'art. 31 comma 1 delle NA, mentre per il PGT 2020 è sancita dall'art. 52.1 delle NA del PdR che così prevede: *“Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei piani attuativi, ivi compresi programmi integrati di intervento, negli atti di programmazione negoziale con valenza territoriale, nelle Zone C del Piano Regolatore Generale, nei Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano, nei protocolli d'intesa, così come individuati e perimetrati nella Tav. R. 02, approvati alla data di adozione della presente variante di Piano di Governo del Territorio, nei convenzionamenti stipulati, nei Permessi di Costruire Convenzionati restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel vigente PGT. Sino alla scadenza di tali strumenti, la rappresentazione contenuta negli elaborati grafici del PGT ha pertanto valenza meramente ricognitiva, senza efficacia conformativa, salva l'ipotesi di certificazione o ricognizione anche parziale di cui al successivo art. 53. Quanto previsto dal presente comma si applica agli strumenti così come sopra descritti anche se non individuati dalle tavole della*

presente variante al Piano di Governo del Territorio". Si tratterebbe di una norma che prevede l'ultrattività della previgente PRG.

L'area di **via Razza 5** è, difatti, perimetrata nella tavola R02 ed identificata tra gli *"ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati ed adottati (art. 52)"*.

A giudizio del Collegio, la censura, nel suo complesso, è infondata.

L'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con L. 133/2008, per la parte d'interesse, così prevede: *"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. 2 L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile [...] La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili"*.

L'art. 53.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole prevede che: *"4. Gli immobili individuati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008, al momento della loro dismissione saranno assoggettati alla disciplina indicata alla relativa delibera comunale."*

A seguito dell'inserimento nel PAVI, l'area, con atto del 31 dicembre 2010, è stata venduta al Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Fondo Immobiliare -Comune di Milano II". Il certificato di destinazione urbanistica, allegato all'atto di trasferimento, ne ha evidenziato il suo assoggettamento al PRG del 1980, con inclusione nella zona omogenea

B1, con disciplina posta dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del predetto PRG. L'area, quindi, è stata posta all'asta, mediante procedura di gara per l'alienazione degli immobili di proprietà del Fondo. Per tale **via** è stata acquistata, in data 1 marzo 2019 dalla società ISVIM S.r.l., con espressa dichiarazione che le *“aree hanno la destinazione che risulta dal certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera “E” [...]”*. Il bene è stato successivamente alienato fino ad arrivare a Salaino che ne ha acquisito la proprietà dalla società Atrium.

Orbene, il Collegio rileva che tutti i passaggi di proprietà hanno tenuto conto dell'assoggettamento dell'area alla disciplina urbanistica prevista dal PRG del 1980 e su tale presupposto ne hanno determinato, di volta in volta, il congruo valore. Ciò secondo una prospettiva, evidentemente, di stabilità del regime urbanistico di un immobile soggetto ad alienazione. Tale qualità essenziale del fondo, lungi dal rinvenire la propria fonte nel Certificato di destinazione urbanistica o nel Parere del Settore Pianificazione tematica e Valorizzazione Aree del 9.01.2013, rinviene un aggancio normativo, ai fini dell'attuale valorizzazione, nel rapporto di perfetta continuità sussistente, per tale aspetto, tra il P.G.T.2012 e il P.G.T.2020. Il perdurante regime unitario, difatti, è stato trasmesso di Piano in Piano attraverso specifiche norme transitorie, quali l'art. 31.1, per il PGT del 2012, e l'art. 52.1 delle NA del PdR del PGT del 2020, con contestuale inserimento dell'area nella Tavola “R.02”, quale area assoggettata alle *“previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei [...] Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano [...]”* ed identificata tra gli *“ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati ed adottati”*.

Su tali presupposti, la mancata espressa indicazione, nelle delibere comunali di dismissione che si sono succedute, della disciplina urbanistica applicabile all'area, non consente di dedurre un effetto lesivo del ragionevole convincimento alla spettanza delle più favorevoli regole urbanistiche, quale assetto cristallizzato in fase di alienazione del bene, qualificato dalle predette previsioni urbanistiche e rafforzato dall'aspettativa al mantenimento nel

tempo di tale assetto a mezzo della successiva attività amministrativa, anche pianificatoria.

In sintesi, la delibera di inserimento del bene dismesso nel PAVI, in mancanza di diversa proposta, cristallizza l'assetto urbanistico in quel momento vigente per lo stesso bene, accompagnandolo nelle successive vicende circolatorie.

A giudizio del Collegio, tale conclusione risulta necessaria a tutela del legittimo affidamento del privato, a garanzia di un'adeguata tutela delle aspettative maturate in merito alle condizioni di sfruttamento urbanistico del bene e del suo conseguente valore.

10. *Sull'erroneità delle verifiche relative a superficie coperta, superficie filtrante e superfici ex art. 10 delle N.A. del PdR. Violazione e falsa applicazione dell'art 76 del Regolamento Edilizio e dell'art. 10 della NTA del Piano delle Regole, tutela del verde e della vivibilità.*

La tematica investe i Motivi di ricorso 15 e 16.

In punto di fatto si rileva che nel certificato urbanistico relativo all'area d'intervento si legge che: *“Si fa presente che le porzioni di immobile evidenziate indicativamente con tratteggio rosso sull'estratto di mappa qui allegato, risultano unico comparto edificatorio con il mappale 218, pertanto ai sensi dell'articolo 6.14.1 delle NdA del PdR relativamente a tali porzioni, si dovrà tener conto anche di tali mappali e dei volumi esistenti sugli stessi che vengono mantenuti, salvo diverse risultanze emergenti dall'esame dei titoli edilizi relativi a tali immobili”*. La Relazione tecnica allegata all'istanza di P.d.C. originario, nella Sezione riguardante il *“Calcolo della superficie lorda fabbricabile”*, dopo aver riportato quanto appena evidenziato nel Certificato Urbanistico, precisa che: *“Ciò significa che la superficie fondiaria dovrà essere ridotta della superficie indicata con tratteggio rosso, ma la porzione ricadente sul fabbricato sub. 703, essendo oggetto di sanatoria edilizia di natura derogativa, come descritto in precedenza viene recuperata”*.

In ragione di quanto sopra indicato nella Relazione Tecnica, parte ricorrente nel motivo di ricorso n. 9, articolato attraverso il primo atto di motivi aggiunti, contesta l'erroneo calcolo della SLP, avendo Salaino incluso nel conteggio un'area di mq 40,8 inclusa, secondo il Certificato Urbanistico, nel Comparto

Edificatorio Unico con il mappale 218, appartenente ad altra proprietà. Si tratta dell'area di accesso alla **via** S.Gregorio 53. Secondo la prospettazione di parte ricorrente, tale superficie avrebbe potuto essere conteggiata solo a favore del predetto comparto edificatorio. L'errore di calcolo avrebbe avuto incidenza anche nel calcolo relativo alla superficie coperta, alla superficie filtrante e alle superfici *ex art.* 10 delle N.A. del PdR.

Salino, con SCIA in variante non essenziale, presentata in data 31.10.2023 (SCIA II), ha effettivamente ridotto la Superficie Lorda fabbricabile, originariamente prevista nel Permesso di costruire, per insediare una SL inferiore a quella inizialmente assentita. Ciò in ragione dell'esclusione dal conteggio dell'intera superficie individuata con tratteggio rosso nella mappa allegata al C.U per complessivi mq 99,80. Allo stato, considerando una superficie fondiaria indicata in mq 730,00, la Superficie Lorda realizzabile è pari a mq. 630,20, oltre alla maggiorazione del 5% ai sensi dell'art. 12.1 del D.L. 28/2011, per un totale di mq 661,46.

Secondo le difese avversarie, la censura sarebbe tardiva poiché prenderebbe spunto dalla Relazione Tecnica allegata al Permesso di costruire. Per tale ragione, la doglianza avrebbe dovuto essere proposta nel ricorso introduttivo. L'eccezione è fondata nei termini esattamente corrispondenti a quanto sopra riportato.

Tuttavia, anche a voler considerare il motivo di ricorso n. 9 tardivo, parte ricorrente deduce, in aggiunta, che all'effettiva esclusione dalla Superficie Lorda dei 99,80 mq, avvenuta con la SCIA II, non conseguirebbe un'equivalente esclusione operata in sede di verifica della superficie coperta, della superficie filtrante e delle superfici *ex art.*10 N.A. del Piano delle Regole. In sintesi, i calcoli relativi ai predetti indici partono da una superficie di base pari a mq 730,00, illegittimamente ricomprendendo comunque le ricordate aree con tratteggio rosso.

Il profilo di doglianza è stato tempestivamente sollevato in sede di istanza *ex art.* 19 comma 6ter del 07.06.2024 ed articolato con il Motivo di ricorso n. 15

del terzo Atto di motivi aggiunti diretto all'annullamento del provvedimento di rigetto dell'esposto.

La censura, benché tempestiva, è tuttavia infondata.

Quanto riportato nel Certificato urbanistico dell'area, per cui *“le porzioni di immobile evidenziate indicativamente con tratteggio rosso sull'estratto di mappa ... allegato, risultano unico comparto edificatorio con il mappale 218 , pertanto ... relativamente a tali porzioni, si dovrà tener conto anche di tali mappali e dei volumi esistenti sugli stessi che vengono mantenuti, salvo diverse risultanze emergenti dall'esame dei titoli edilizi relativi a tali immobili”*, e meglio esplicitato nel Parere dell'Area Urbanistica del 21.02.2021 nel quale, per la parte qui di interesse, così si legge *“si precisa che [...] dalla documentazione di archivio che quest'Area ha consultato ai fini dell'emissione del CU (presentato dalla parte n. 1021/2019 del 12.12.2019) risulta che i mappali interessati 217 e 219 del Fg. 270 sono da inquadrarsi come la risultante dell'edificazione degli adiacenti lotti, di cui due porzioni indicate con tratteggio rosso sul tipo catastale allegato al certificato, risultano interessate dal calcolo dei cortili relativi all'edificazione del fabbricato di **via San Gregorio 53** (mapp. 218), e pertanto asservite allo stesso, quindi relativamente a tali porzioni si dovrà tener conto anche dei mappali e dei volumi esistenti sugli stessi che vengono mantenuti”*, non convince il Collegio.

Il nucleo della questione riguarda l'accertamento di un vincolo di asservimento che, secondo il C.U, si configurerebbe tra le porzioni indicate con tratteggio rosso sul tipo catastale allegato al certificato e il mappale 218, poiché *“interessate dal calcolo dei cortili relativi all'edificazione del fabbricato di **via San Gregorio 53** (mapp. 218)”*.

Il Certificato Urbanistico evidenzia un legame tra le suddette porzioni e il mappale 218 utilizzando l'espressione *“comparto edificatorio unico”*. Da ciò parte ricorrente ne fa discendere un asservimento volumetrico ricollegabile al concetto di Lotto funzionale, definito dall'art. 5.20 delle Nda del PdR, come *“il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a*

prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti”.

L'art. 6 delle NdA del PdR, difatti, per la parte relativa al calcolo della capacità edificatoria, prevede che *“La verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuto conto delle costruzioni esistenti. La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.).”.*

In sostanza, appare necessario verificare se le porzioni tratteggiate possono effettivamente ritenersi incluse nel “Lotto funzionale” che, secondo la prospettazione di parte ricorrente, sarebbe stato costituito con il mappale 218 allo scopo di creare un legame destinato ad esprimere un'unica capacità edificatoria. In tale ultimo caso, l'effetto che ne deriverebbe sarebbe quello di escludere i 99,80 mq dalla superficie fondiaria relativa all'intervento edilizio in esame, con riflessi sul calcolo della superficie coperta, della superficie filtrante e delle superfici *ex art.10 N.A.* del Piano delle Regole.

Il Collegio non ritiene sussistente il vincolo di asservimento.

Con specifico riferimento alle porzioni in questione, dalla documentazione presente agli atti di causa, si rileva che:

(i) l'area prospiciente l'ingresso da **via** San Gregorio è stata vincolata a cortile con la Convenzione stipulata tra la Società Breda e sig. Volonté del 16 settembre 1929.

(ii) il contratto di vendita tra Comune di Milano e il sig. Volonté del 1926 relativo alla porzione di area su **via Razza**, riporta solo l'impegno del Comune di Milano e del sig. Volonté *“a non fabbricare e a destinare a cortile comune le due aree di cui all'art. 4 dell'Atto”.* Si tratta dell'area individuata con tratteggio

rosso nella mappa allegata al C.U. prospiciente l'ingresso di **via Razza** e una porzione del mapp. 218 all'esterno della proprietà dell'operatore

Si tratta di atti negoziali con cui le suddette aree vengono destinate ad assolvere a funzioni igienico - sanitarie di aeroilluminazione delle aree limitrofe occupate dalla costruzione. Ciò, come correttamente evidenzia la difesa di Salaino, in applicazione dell'art. 44 del Regolamento d'igiene del 1920.

Il concetto di "asservimento", a cui sostanzialmente rimanda il parere del 21.02.2021, non pare al Collegio che possa desumersi dagli atti negoziali sopra richiamati, anche perché esso è tecnicamente riferibile al concetto di densità edilizia e ai relativi limiti inderogabili. È noto che solo con l'entrata in vigore del D.M. 1444/1968, difatti, sono stati previsti indici inderogabili di densità territoriale e fondiaria. (Consiglio di stato, Sez. IV, Sent. n.6397/2018). In particolare, il concetto di "densità territoriale" è riferito a ciascuna zona omogenea e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla stessa, risultando il relativo indice rapportato sia all'intera superficie sottoposta alla medesima vocazione urbanistica, sia alla concreta insistenza di costruzioni, mentre il concetto di "densità fondiaria" è riferito alla singola area e definisce il volume massimo consentito sulla stessa, l'indice della quale (c.d. indice di fabbricabilità) va applicato sull'effettiva superficie suscettibile di edificazione (cfr. Cons. Stato, sez. I, 19 aprile 2021, n. 747).

Tuttavia, "In relazione ad immobili edificati prima dell'emanazione del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 e, comunque, nei casi in cui difetti legittimamente un provvedimento edilizio abilitativo, è in facoltà delle amministrazioni comunali dettare una disciplina urbanistico-edilizia che attribuisca rilievo, ai fini della identificazione dell'asservimento pertinenziale e, quindi, ai fini della determinazione della volumetria assentibile, a elementi, anche provenienti dai privati richiedenti, in grado di consentire una ricognizione della reale situazione dei luoghi e del concreto carico edificatorio esistente (Consiglio di Stato, Adunanza plenaria 23 aprile 2009 n. 3)" (Consiglio di stato, Sez. IV, Sent. n.6397/2018).

Ciò tenendo conto dell'oggettiva destinazione e configurazione dei fondi effettuata da chi ne aveva titolo e disponibilità.

Dagli atti negoziali che hanno interessato le porzioni tratteggiate si evince solo che sulle stesse è stata impressa una destinazione a cortile, affinché l'area fosse costantemente mantenuta libera da edifici a fini igienico-sanitari, senza alcuna produzione di effetti idonei a determinarne inequivocabilmente la perdita o la riduzione della relativa capacità edificatoria a vantaggio di altro fondo.

In assenza di limiti di volumetria, non è configurabile, quindi, un'ipotesi di asservimento in senso tecnico.

Ad avviso del Collegio, risulta legittimo l'inserimento delle aree tratteggiate in rosso nel Certificato urbanistico nelle verifiche relative alla superficie coperta, della superficie filtrante e delle superfici di cui all'art.10 delle N.A. del Piano delle Regole

Al di là di quanto sopra osservato, al Collegio appare condivisibile anche quanto dedotto dalla difesa comunale per cui le suddette verifiche debbano essere condotte avendo a riferimento l'effettiva area oggetto di intervento.

Parte ricorrente, inoltre, con il motivo di ricorso n.16 lamenta che negli elaborati del progetto sarebbero individuate e rappresentate superfici drenanti e a verde con vegetazione, in realtà non idonee a tale scopo. Difatti, sul lato dell'ingresso di **Via** San Gregorio tali aree sarebbero destinate all'alloggiamento dei bidoni della spazzatura: il loro utilizzo all'uopo necessita della realizzazione della pavimentazione.

Sul lato dell'ingresso di **Via Razza** sarebbe stata erroneamente computata, tra le aree per superficie filtrante, anche la carreggiata tra le corsie delle ruote delle auto che scendono nei parcheggi sotterranei, come rappresentato nella planimetria n. 61 della SCIA II.

Sono altresì previsti e rappresentati cespugli e, quindi, sono ritenute aree su cui piantumare del verde quelle destinate all'accesso dei Vigili del Fuoco, come rappresentato nella planimetria n. 62 di cui alla SCIA II.

Inoltre, nei lavori preparatori è stato abbattuto un grande albero, dell'altezza di circa tre piani; le tavole n. 62 di cui alla SCIA II e numero 61 di cui alla SCIA III non avrebbero previsto vegetazione sostitutiva idonea.

Inoltre le pareti verdi e gli allestimenti dei terrazzi non sarebbero dettagliati e mancherebbe qualunque impegno convenzionale e/o unilaterale che garantisca che siano adibiti in maniera stabile e continuativa alla finalità dichiarata.

Sulla base di quanto sopra, vi sarebbe la violazione dell'art. 76 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prescrive la dotazione minima di superficie filtrante e suolo non edificato.

Ad avviso del Collegio, tutti i profili di censura, di cui si compone il motivo aggiunto di ricorso n. 16, vertono su elementi progettuali già presenti nella documentazione relativa al Permesso di costruire (TAV. 37) e non innovati rispetto alla SCIA II. L'analitica articolazione delle doglianze avrebbe dovuto essere effettuata nel ricorso introduttivo e non nel presente motivo aggiunto.

Ad ogni buon conto, le doglianze, a giudizio del Collegio, risultano sostanzialmente infondate.

Preliminarmente va rilevato che il progetto prevede una superficie filtrante totale di mq 95,24, superiore, quindi, a quanto necessario, pari a mq 73. La tavola progettuale dedicata alla verifica della superficie filtrante è la 61. Dalla stessa è possibile evincere che solo la parte piantumata è destinata a superficie filtrante e che non si rinvergono spazi destinati ai bidoni per la raccolta dei rifiuti nelle aree filtranti. Il deposito rifiuti risulta collocato nello spazio interrato.

Quanto alla prospettata necessità di prevedere rinforzi strutturali per le aree filtranti che si estendono lungo il muro dell'edificio confinante, si tratta di una mera valutazione non adeguatamente comprovata

Sul lato d'ingresso di **via Razza** vi è la rampa di accesso ai garage sotterranei e l'area di emergenza per l'accesso dei vigili del fuoco. Si tratta di area indicata come filtrante, ad eccezione della parte destinata al passaggio delle ruote.

Nessuna violazione di legge è stata indicata per l'abbattimento dell'albero ed è generica la prospettata incompatibilità tra le pareti verdi e la normativa antincendio.

I restanti profili di doglianza sono generici poiché si sostanziano in valutazioni sul forte impatto ambientale che l'edificio in costruzione avrebbe sulla zona e sulla necessità di garantire che le misure di mitigazione previste siano effettive e conservate nel tempo.

11. *Sulla violazione della normativa dettata per l'edificazione all'interno dei cortili*

Motivo di ricorso n.4

L'area su cui sorgerà il fabbricato, secondo la prospettazione di parte ricorrente, sarebbe da qualificarsi "cortile" sulla base dei seguenti presupposti: (i) è destinato alla residenza ed è circondato da lotti funzionali destinati alla residenza; (ii) non confina con spazi pubblici aperti; (iii) è oggetto di un intervento di nuova costruzione e le dimensioni dello stesso, di mq 730, sono nettamente inferiori al limite massimo di 5000 mq, oltre il quale si esula dalla definizione di cortile.

Inoltre, essa, sarebbe inclusa nel TUC, con conseguente applicabilità della complessiva disciplina per esso prevista. In tale prospettiva, l'art.21 comma 2 lett. b) delle Norme di attuazione del PGT precisa che *"all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti"*. Poiché l'edificio in progetto è enormemente più alto dei manufatti prima esistenti, il titolo edilizio sarebbe illegittimo. La censura resterebbe valida anche nell'ipotesi in cui si dovesse ritenere applicabile il PRG 1980, *"dal momento che"* secondo parte ricorrente *"in sede di presentazione del permesso di costruire tale disciplina del 1980 è stata applicata solo e soltanto per il calcolo della capacità edificatoria"*.

Difatti, ad avviso della ricorrente, sarebbe lo stesso comma 7 dell'art.52 delle N.T.A. del Piano delle Regole a limitare alla *"capacità edificatoria"* e alla

“dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” l’operatività delle previsioni di delibera. Ciò, secondo la difesa dell’Immobiliare Lavinia, sarebbe stato riconosciuto dalla “[...] stessa sentenza n. 1875/2021, citata da controparte, dove, diversamente che per il caso in questione, la capacità edificatoria era espressamente regolata dal previgente P.R.G., ha riconosciuto che il progetto presentato dalla ricorrente dovesse rispettare “le distanze minime inderogabili e le altezze massime prescritte dalla legge e dal Pgt del Comune di Milano”.

La censura è infondata.

A giudizio del Collegio, l’area interessata dall’intervento è sicuramente caratterizzata da tutti i presupposti fattuali per poterla definire “cortile”, benché ciascuno degli edifici limitrofi sia dotato di una propria “area cortilizia”.

Tuttavia, la disciplina pianificatoria che interessa l’area consente di escluderla dall’applicazione delle norme invocate dai ricorrenti.

Difatti, la previsione di cui all’art. 21 comma 2 lett. b) delle Norme di attuazione del PGT, a tenore della quale *“all’interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l’edificazione in tutto o in parte all’interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (...) a quella dell’edificio preesistente”*, è indubbiamente diretta a garantire che l’edificazione nei cortili risulti compatibile con il contesto edilizio esistente. La previsione, in sostanza, mira a garantire un equilibrio morfologico della zona.

Le indicazioni morfologiche sono dettagliate dalla Tav. R03 del vigente PGT – Indicazioni morfologiche.

Dall’esame della suddetta Tavola, con riguardo alla classificazione degli ambiti, l’area interessata dall’intervento per cui è causa non reca alcuna colorazione. La rappresentazione grafica rende palese il senso di una scelta pianificatoria diretta ad escludere l’area in questione, oggetto di campitura, dall’applicazione delle prescrizioni morfologiche dettate per il TUC.

In ragione di ciò, l’art. 9 del Regolamento Edilizio e la determina dirigenziale del 22 dicembre 2014 non possono trovare applicazione nel caso concreto

poiché presuppongono, a propria volta, l'applicabilità delle norme del PGT relative all'edificazione nei cortili.

La conclusione, peraltro, risulta in linea con quanto previsto dall'art. 52 comma 1 del PGT che, laddove prevede “*Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute [...] nei Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano*”, richiama una complessiva e previgente disciplina, senza alcuna distinzione e limitazione. In tale prospettiva, la previsione di cui all'art. 52 comma 7, per cui “*Le previsioni urbanistiche concernenti la capacità edificatoria e la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale contenute nei singoli strumenti di cui al presente articolo, sono recepite e fatte proprie dalla presente variante al Piano di Governo del Territorio*”, costituisce una precisazione e sarebbe irragionevole intenderla in senso limitativo.

Tale opzione interpretativa, del resto, risulta coerente con il nucleo delle aspettative edificatorie e delle condizioni di sfruttamento urbanistico dell'area, più sopra già richiamate.

12. *Sulla mancata previsione di un Piano attuativo di cui all'art. 41 quinquies della L. 1150/1942*

Motivo di ricorso n.7, n. 10 e n. 18.

Parte ricorrente, nel ricorso introduttivo e nel primo atto di motivi aggiunti, lamenta il mancato rispetto della previsione di cui all'art. 41 *quinques* della L. 1150/1942 a motivo della avvenuta realizzazione di un fabbricato di 29 metri di altezza a mezzo di un mero Permesso di costruire senza alcun tipo di convenzionamento della soluzione planivolumetrica da attuare.

Secondo la ricorrente, in sostanza, l'intervento avrebbe richiesto un Piano attuativo.

Con la SCIA III Salaino ha ridotto l'altezza dell'edificio, originariamente di nove piani fuori terra, portandolo ad otto piani.

Con il motivo di ricorso n. 18 del terzo Atto di motivi aggiunti Immobiliare Lavinia lamenta che l'altezza dell'edificio di progetto, nonostante l'annunciata riduzione, si sarebbe attestata a 25,11 mt dal momento che alla misura di

24,95m, indicata nella tavola, dovrebbe necessariamente aggiungersi anche l'ulteriore misura di 0,16m a partire dalla quota 0, per un totale complessivo pari, appunto, a 25,11m di altezza dell'edificio in progetto.

La modifica, pertanto, non avrebbe reso improcedibile la censura, come eccepito dalle controparti, ma confermerebbe la necessità di un piano attuativo.

Ad avviso del Collegio il motivo di ricorso, per quanto sopra prospettato, non è diventato improcedibile e risulta ammissibile la sua riproposizione nel terzo Atto di motivi aggiunti. Sul punto si osserva che la variante progettuale relativa all'altezza dell'edificio è stata introdotta da Salaino attraverso la SCIA III. Benché la successiva istanza di verifica *ex art. 19 comma 6 ter*, presentata dalla ricorrente, non contenga l'espressa sollecitazione del potere di verifica comunale sulla modifica dell'altezza, la circostanza non impedisce all'istante di ribadire la censura anche nel terzo Atto di motivi aggiunti avverso il provvedimento di rigetto dell'esposto. Ciò perché il nucleo della censura, avente ad oggetto la violazione dell'art. 41 *quinquies*, comma 6, della L. n.1150/1942, pur nella modifica progettuale, è rimasto identico a quello articolato tempestivamente nel ricorso introduttivo.

Il Collegio tuttavia non ravvisa la prospettata illegittimità.

Come più sopra già rilevato, l'intervento edificatorio in esame va sussunto nell'ambito delle prescrizioni del PRG del 1980. Tale strumento, per l'edificazione nelle zone omogenee B1, prevedeva all'art. 19 delle NTA il ricorso alla pianificazione attuativa per fabbricati di altezza superiore ai 25 mt, in coerenza con la previsione di cui alla 41 *quinquies*, comma 6, della L. n.1150/1942, che così prevede: *“Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o*

lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.”

La previsione urbanistica, dunque, al superamento di quest'ultimo limite, impone una pianificazione attuativa necessaria per il rilascio del titolo edilizio.

Tuttavia il consolidato indirizzo giurisprudenziale ha più volte affermato che l'esigenza della pianificazione attuativa, quale presupposto per rilascio del permesso di costruire relativo a fabbricati, si rende necessaria quando si tratta di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata, o per raccordarne l'edificazione al tessuto insediativo esistente, valutando la realizzazione o potenziamento di opere, urbanizzazioni e servizi necessari collettivi (Consiglio di Stato Adunanza plenaria n. 18/1980, Adunanza plenaria n. 12/1992).

Il consolidato indirizzo giurisprudenziale esclude la necessità della pianificazione attuativa (Cons. di Stato n. 8325/2023, n. 2839/2023, n. 2777/2021, n. 1434/2016, n. 4200/2013) in presenza di una zona già completamente urbanizzata, quando la situazione di fatto evidenzia una completa edificazione dell'area, tale da renderla incompatibile con un piano attuativo (Cons. di Stato, Sez. IV, n.3809/2025; Cons. di Stato, sez. IV, n. 7620/2021).

Nel caso concreto, l'area di **via Razza**, di limitate dimensioni, risulta collocata fra **via Vittor Pisani**, piazza della Repubblica e la Stazione Centrale.

Dagli atti di causa risulta incontestato che l'area dell'intervento si colloca in una zona interamente compromessa sotto il profilo urbanistico, integralmente interessata da costruzioni e dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Al Comune spetta un amplissimo margine di discrezionalità nella valutazione della congruità del grado di urbanizzazione. Il sindacato giurisdizionale sotto tale profilo risulta relegato al riscontro della palese illogicità ed irragionevolezza delle determinazioni assunte o al rilievo di errori di fatto idonei ad inficiare le determinazioni assunte. (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2545).

L'edificio in progetto prevede la realizzazione di cinque trilocali, dal primo piano al quinto piano, e un'ulteriore unità immobiliare posta su tre piani, dal sesto piano all'ottavo piano.

A parte il manifesto scarso peso insediativo dell'intervento in un tale tipo di zona, dall'esame documentale e dal contraddittorio processuale non si rinvencono elementi concreti tali da scalfire, sul piano della logicità e ragionevolezza, la scelta del Comune di consentire, nella fattispecie *de qua*, l'intervento con P.d.C. senza la predisposizione di una pianificazione attuativa: non risulta dagli atti di causa una compromissione dei valori urbanistici o la necessità di correggere un disordine edificativo in atto (Cfr. Cass. pen., sez. III, 19 settembre 2008, n. 35880) ovvero la necessità di rivedere la situazione dei servizi a standard.

Sulla base di quanto sopra osservato, il Collegio ritiene legittima la scelta comunale di assentire l'intervento in esame mediante titolo edilizio diretto, nonostante il superamento dei 25 mt di altezza del fabbricato.

Va infine aggiunto che la previsione di cui all'art. 41 *quinquies*, comma 6, della L. n.1150/1942 risulta tuttora in vigore, pur dopo la riforma costituzionale del 2001.

La Sezione, già con sentenza n. 1149/2010, aveva confermato l'attuale vigenza della disposizione che, allo stato e pur tenendo conto dei presupposti di derogabilità di cui sopra, non può ritenersi implicitamente abrogata.

13. *Sul Motivo di ricorso n. 5*

*Violazione ed errata applicazione del D. Lgs.152 /2006 –allegato n. 5, parte V.
Violazione dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano*

Secondo quanto sostenuto da parte ricorrente con il quinto motivo di Ricorso, il P.d.C. sarebbe illegittimo in quanto vi sarebbe stato un passaggio “*dalla funzione industriale a quella che prevede la permanenza stabile di persone*”, senza che siano state effettuate le necessarie indagini ambientali preliminari, come previsto dall'art. 10 del R.E

La censura è infondata.

L'art. 10 del R.E. del Comune di Milano prevede che *“al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo[...] le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili?”*.

Nel caso di specie non è contestato che i fabbricati presenti nell'area erano stati destinati ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande e non ad attività produttive-industriali, artigianali. In ragione di ciò non è necessario lo svolgimento di alcuna Indagine Ambientale Preliminare. La società Atrium, tuttavia, ha comunque provveduto a effettuare la predetta indagine, dalla quale è emersa la conformità dell'Area alle CSC della Colonna A dell'allegato V, parte IV del D.Lgs. 152/2006.

14. *Sul motivo di ricorso n. 6*

Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 30, 39 NTA del PTPR, nonché art. 6 D.G.R 8.11.2002 n. 7/11045 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”. Difetto di istruttoria

Con il sesto motivo di ricorso, parte ricorrente premette che risulta depositato l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, dove si verifica e si dà atto che l'impatto paesistico dell'intervento è sopra la soglia di sorveglianza.

Tuttavia, parte ricorrente lamenta che la relazione paesistica reperita in occasione dell'accesso agli atti non rispetterebbe quanto richiesto dall'art. 6 delle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, ossia che *“chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto”*. Inoltre, non sarebbe stato possibile verificare se e in che termini l'amministrazione competente ha concluso la valutazione con il necessario giudizio di impatto paesistico.

La censura è infondata.

Emerge chiaramente, dal documento Esame dell'impatto paesistico dei progetti, che il percorso che ha portato alla determinazione della classe di

sensibilità del sito viene fuori attraverso la compilazione di un modulo, redatto sulla base di specifiche Linee Guida.

La Commissione per il Paesaggio ha esaminato il progetto e ha rilasciato, in data 11 marzo 2021, parere favorevole, ritenendo l'intervento *“ammissibile in quanto il nuovo volume, attraverso l'articolazione dell'attacco a terra e mediante arretramenti e terrazze dei piani alti, riesce a inserirsi coerentemente adeguandosi alle dimensioni contenute del lotto”*, risultando *“apprezzabile anche dal punto di vista del linguaggio architettonico e dei materiali”*.

15. Sul Motivo di ricorso n.13

Eccesso di potere per carente istruttoria –Violazione dell'art. 3 della L. 241/1990 per motivazione carente ed insufficiente –Violazione degli articoli da 7 a 10 della L. 241/1990 s.m.i.

Il provvedimento di rigetto dell'istanza *ex art. 19 comma 6ter L.241/90*, presentata in data 02.11.2023 avverso la SCIA I ed impugnato con il secondo Atto di motivi aggiunti, afferma di aver *“provveduto ad approfondimento istruttorio anche a seguito della presentazione in data 31.10.2023 di ulteriore variante al Permesso di Costruire sopra menzionato in atti P.G. 556643/2023 – JPE 28611/2023 – in modifica riduttiva della sagoma prevista...”*.

Rispetto a tale attività, la ricorrente contesta la violazione della normativa a garanzia della partecipazione nel procedimento amministrativo, prevista dagli articoli 7, 8, 9 e 10 della L. n. 241/1990. In sostanza, la ricorrente si duole di non aver potuto *“presentare memorie o osservazioni in merito all'incidenza -di tale seconda Segnalazione-sulla prima SCIA invariante al Permesso di costruire nonché sull'esame di conformità di quest'ultima, perché non notiziata della ritenuta rilevanza e connessione tra le due SCIA ai fini della valutazione di conformità della prima di esse”*.

Il Collegio non condivide la doglianza.

Va preliminarmente considerato che la verifica *ex art. 19 comma 6ter* che l'ente pubblico svolge su di un determinato progetto presentato a mezzo SCIA deve necessariamente tener conto anche delle Varianti allo stesso nel frattempo presentate a mezzo dello stesso strumento della segnalazione

certificata, benché non (o non ancora) oggetto di esposto da parte del terzo. Ciò perché l'atto conclusivo della verifica presuppone una valutazione complessiva ed unitaria del progetto edilizio rispetto ai profili di censura sollevati dal terzo, così come variato all'esito delle modifiche apportate. Ciò in ragione di un'esigenza di completezza valutativa dei profili d'illegittimità sottoposti a verifica.

Si tratta di un'attività di verifica a carattere vincolato per la quale la prospettata violazione procedimentale non assume neanche carattere invalidante. Ad avviso del Collegio, la mancata condivisione degli elementi introdotti attraverso la SCIA II, nonché la loro rilevanza e connessione rispetto alle verifiche sollecitate con l'esposto del 02.11.2023, non hanno inciso sulla sostanziale correttezza di quanto evidenziato nel provvedimento di rigetto dell'esposto né ha compromesso le prerogative difensive della ricorrente.

La doglianza, pertanto, appare non fondata.

16. *Sul Motivo di ricorso n.14*

Eccesso di potere per difetto assoluto di istruttoria. Travisamento. Difetto di presupposto

Con tale motivo di censura, infine, parte ricorrente lamenta che il provvedimento comunale impugnato con il terzo Atto di motivi aggiunti menzionerebbe solo la SCIA III, "Scia Condizionata art. 23 D.P.R. 380/01 JPE 05749/2024". Questa circostanza evidenzerebbe la grave carenza di istruttoria, se non il difetto della stessa, che invaliderebbe la determinazione del Comune di Milano.

La censura è infondata.

Il provvedimento del 17.09.2024, con cui il Comune di Milano rigetta il secondo esposto, nel suo contenuto richiama anche la SCIA II. Lo stesso rapporto tecnico sull'esposto, sia pure in modo abbastanza sintetico, richiama gli aspetti tecnici evidenziati dalla ricorrente nell'istanza di verifica.

Ad avviso del Collegio, il provvedimento non appare inficiato da difetto d'istruttoria.

Sulla base di quanto sopra osservato, il ricorso introduttivo e i motivi aggiunti sono complessivamente da respingere.

Sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, respinge il ricorso introduttivo e tutti i motivi aggiunti.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nelle camere di consiglio dei giorni 11 febbraio 2025, 15 aprile 2025, con l'intervento dei magistrati:

Maria Ada Russo, Presidente

Giovanni Zucchini, Consigliere

Luigi Rossetti, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Luigi Rossetti

IL PRESIDENTE

Maria Ada Russo

IL SEGRETARIO