

Pubblicato il 23/08/2025

N. 02859/2025 REG.PROV.COLL.
N. 00607/2022 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 607 del 2022, proposto da
Giotto S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e
difesa dall'avvocato Francesco Basile, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;

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;

nei confronti

Vincenzo Mirabelli, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

- dell'atto del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia – Unità territoriale
A -Ufficio Municipio 3, del Comune di Milano adottato in data 12 gennaio
2022, prot. 0016268.U.1 e notificato via PEC in pari data, avente ad oggetto il

rigetto della domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata in data 9 novembre 2021 P.G. 600691/2021, relativamente ad opere eseguite nel complesso immobiliare di via Tucidide n. 56 nonché di ogni altro atto preordinato, conseguente e comunque connesso;

- dell'art. 23, comma 7, delle NTA del Piano delle regole del PGT vigente approvato dal Consiglio comunale di Milano in data 14.10.2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05.02.2020, nei limiti indicati nel motivo di gravame n. 2.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 29 maggio 2025 la dott.ssa Silvana Bini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

In data 22 marzo 2021 la Società Giotto S.r.l. ha presentato una SCIA avente ad oggetto la realizzazione di *“una nuova copertura a sostituzione di copertura esistente”* presso l'immobile sito in Milano alla via Tucidide, n. 56.

A seguito di un esposto proveniente da un residente dello stesso condominio, con atto del 6 agosto 2021 il Comune di Milano comunicava l'avvio del procedimento di annullamento d'ufficio della SCIA presentata, ordinando la sospensione dei lavori in corso.

Pertanto, in data 13 settembre 2021 il Comune di Milano ha adottato il provvedimento di annullamento d'ufficio della SCIA e ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dal ricevimento del provvedimento stesso.

La ricorrente ha quindi presentato in data 9 novembre 2021 un'istanza di permesso di costruire in sanatoria avente ad oggetto *“opere in parziale sanatoria con opere da eseguirsi a completamento – realizzazione di nuova copertura a sostituzione della copertura esistente di sottotetto SPP”* da eseguirsi sempre nel medesimo immobile, distinguendo le opere da eseguirsi a completamento, consistenti nella realizzazione di una soletta strutturale sulla quale posare gli impianti di condizionamento al servizio dell'intero edificio, da quelle di sostituzione della copertura.

Dopo la comunicazione del 13 novembre 2021 dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza e l'esame delle controdeduzioni presentate dalla società ricorrente in data 12 gennaio 2022, la domanda di permesso di costruire in sanatoria è stata respinta, con contestuale ripresa del decorso dei termini per l'esecuzione dell'ordinanza in ripristino adottata il 13 settembre 2021.

Con il presente ricorso, tempestivamente e ritualmente notificato e depositato, è stato impugnato il provvedimento di diniego all'accoglimento della domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata il 9 novembre 2021, unitamente all'art. 23, comma 7, delle N.T.A. nella parte in cui si ritiene applicabile indiscriminatamente a tutti i locali sottotetto non abitabili e già esistenti, articolando cinque motivi di ricorso.

Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente lamenta l'erronea applicazione, da parte del Comune di Milano, dell'art. 23, comma 7, delle N.T.A. all'intervento *de quo*, in quanto dovrebbe trovare applicazione l'art. 90 del Regolamento Edilizio, trattandosi di un locale sottotetto privo di permanenza di persone.

Con il secondo motivo, il ricorrente deduce l'illegittimità dell'art. 23, comma 7, delle N.T.A., nella misura in cui tale disposizione venga interpretata come applicabile indiscriminatamente a tutti gli interventi aventi ad oggetto locali sottotetto, senza distinzione tra quelli destinati alla permanenza di persone e quelli non abitabili.

Nella terza censura viene lamentata la violazione dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, nonché il difetto di motivazione del provvedimento impugnato, nella parte in cui il Comune ha ritenuto che la richiesta riguardasse la realizzazione di opere edilizie volte a sanare un'irregolarità, contestando altresì l'asserita carenza di idonea dimostrazione circa la presenza di una soletta atta a sostenere i macchinari, nonché in ordine alla natura e dimensione degli impianti stessi.

Con il quarto motivo, il ricorrente contesta la legittimità del motivo ostativo individuato dall'Amministrazione, relativo alla presenza di una scala non dichiarata, che consentirebbe l'accesso al locale sottotetto.

Con il quinto motivo, viene censurato il profilo del provvedimento di qualificazione dell'intervento come sopraelevazione, assoggettandolo conseguentemente alla verifica prevista dall'art. 8 delle N.T.C. 2018. Il ricorrente lamenta, altresì, l'omessa richiesta, da parte dell'Amministrazione, di un'integrazione documentale volta alla verifica dell'idoneità statica dell'edificio.

Si costituiva in giudizio il Comune di Milano chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato in fatto e in diritto.

Rimaneva contumace il controinteressato.

All'udienza pubblica straordinaria di smaltimento dell'arretrato del 29 maggio 2025 il ricorso veniva trattenuto in decisione dal Collegio.

DIRITTO

1) La società Giotto ha impugnato il diniego di sanatoria di un intervento realizzato all'ultimo piano di un immobile inserito nell'ambito territoriale come Tessuto Urbano Consolidato – TUC – e Ambiti di Rinnovamento Urbano.

Come emerge dalla documentazione in atti, l'intervento consiste nella demolizione e ricostruzione della copertura del locale sottotetto, con lo scopo, dichiarato nella relazione del progettista, *“di mettere in sicurezza la struttura e di essere, per il futuro, la sede di impianti per il riscaldamento e*

raffrescamento delle unità immobiliari poste ai piani sottostanti, sempre di proprietà della società ricorrente” e comporta una sopraelevazione.

Il locale in precedenza si presentava come un locale sottotetto, senza permanenza di persone e senza i requisiti di abitabilità costituito *“da una struttura principale portante in travetti di legno e travi di colmo appoggiate su muretti e pilastri in mattoni pieni e perimetralmente sui due lati corti su facciate in mattoni intonacate al grezzo”*.

2) Il Comune ritiene che l'intervento contrasti con l'art. 23.7 3 delle NtA del Piano delle Regole del PGT vigente, dettato per disciplinare il sovrizzo dei sottotetti degli immobili ricompresi nell'ambito territoriale Tessuto Urbano Consolidato – TUC – e Ambiti di Rinnovo Urbano, che testualmente prevede:

“7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.”

Afferma inoltre il contrasto con l'art. 90.2 del R.E. e le DTU della Regione Lombardia, in quanto le altezze interne dei locali sottotetto spp si calcolano sempre al lordo di controsoffittature e con l'art. 91 del R.E. poiché non sarebbero stati adeguatamente rappresentati negli elaborati grafici dimensioni, gli impianti che si intende inserire nel sottotetto modificato. L'intervento così come proposto si qualifica di sopraelevazione e pertanto è stato correttamente sottoposto alla verifica ai sensi dell'art. 8 delle NTC 2018 Comune di Milano;

3) I primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente, stante la stretta connessione.

3.1 Con ampie argomentazioni, parte ricorrente lamenta l'erronea applicazione, da parte del Comune di Milano, dell'art. 23, comma 7, delle N.T.A. all'intervento *de quo*, in quanto non doveva essere applicata la disposizione della NTA, ma l'art. 90 del Regolamento Edilizio, trattandosi di un locale sottotetto privo di permanenza di persone.

Secondo la tesi di parte ricorrente i sottotetti sono riconducibili a tre differenti tipologie:

- (a) i sottotetti rientranti nella superficie utile (ossia quelli che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili);
- (b) i sottotetti accessibili e praticabili ma privi dei requisiti di abitabilità con altezza pari o superiore a mt. 1,50 i quali rientrano nella superficie accessoria;
- (c) i sottotetti accessibili e praticabili ma privi dei requisiti di abitabilità con altezza inferiore a mt. 1,50 i quali non rientrano nella superficie accessoria, utile o lorda.

Nel caso in esame, rientrando nell'ipotesi b) non dovrebbe essere applicata l'art. 23 delle NTA, ma l'intervento doveva essere assentito, in quanto l'innalzamento della copertura effettuato nel sottotetto non essendo recupero a fini abitativi, è un'opera conforme all'art. 90 del Regolamento Edilizio, che consente interventi su locali sottotetto non agibili, purché venga rispettata un'altezza media ponderale inferiore a 2,35 metri.

La tesi di parte ricorrente non è condivisibile.

L'art. 23, comma 7 delle N.T.A. deve essere letto in modo coordinato e finalistico con la disposizione contenuta nell'art. 114 del Regolamento edilizio vigente relativamente al recupero dei sottotetti, che prevede *“si considerano sottotetti e possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 mt, misurata nel punto più alto”*.

Contrariamente a quanto afferma la ricorrente, l'art. 23 comma 7 non trova applicazione solo nel caso di recupero del sottotetto a fine abitativi.

Mentre il Regolamento indica gli elementi per qualificare lo spazio dell'ultimo piano come sottotetto,

l'art 23, comma 7, delle N.T.A., contiene la disciplina generale per la realizzazione di spazi nel sottotetto, nella zona del Tessuto urbano consolidato, senza prevedere alcuna distinzione tra tipologia di locali, cioè con o senza permanenza di persone, ma ponendo come condizione la destinazione a fini abitativi e come limite l'altezza interna.

Il Comune di Milano ammette il recupero di sottotetti limitatamente a quelli aventi già le caratteristiche per l'abitabilità, per cui non può consentirsi un innalzamento di qualsiasi vano sottotetto, ma solo quelli che presentano le caratteristiche sopra indicate.

Nel caso di specie, la norma in esame deve quindi trovare applicazione e la possibilità di recupero a fini abitativi è perclusa sia dalla mancanza di unità con destinazione residenziale, sia dall'assenza del requisito dell'altezza.

Il primo motivo è quindi da respingere.

3.2 In via subordinata, con la seconda censura, la società Giotto deduce l'illegittimità dell'art. 23, comma 7, delle N.T.A., sotto il profilo della irragionevolezza e della illogicità della norma ove intesa come generalizzato divieto di realizzazione di sottotetti con altezza superiore a mt. 1,80.

L'interpretazione del Comune sarebbe irrazionale, in quanto vengono escluse le ipotesi nelle quali *“non si intende recuperare a fini abitativi il locale sottotetto esistente intendendo mantenerlo come locale non abitabile rientrando nella superficie accessoria con una altezza media ponderale interna non superiore a mt. 2,35”*.

Anche questo motivo non è fondato.

Il Collegio non ravvisa alcuna illogicità nella disposizione, né nell'interpretazione del Comune, che permette il recupero di sottotetti limitatamente a quelli aventi già le caratteristiche per l'abitabilità, in quanto la finalità è quella di non aumentare il carico urbanistico nella zona.

Va evidenziato come la disposizione è destinata ad operare nelle zone dove l'edificazione è già avvenuta o è stata trasformata, per cui la previsione, in sostanza, mira a garantire un equilibrio morfologico della zona e il coordinamento tra l'edificazione nuova e il contesto edilizio esistente.

Pertanto anche la seconda censura è da respingere.

4) Il provvedimento di diniego impugnato è atto plurimotivato, per cui il rigetto delle doglianze svolte contro una delle motivazioni rende superfluo l'esame di quelle relative alle altre parti del provvedimento, sicché il giudice, qualora ritenga infondate le censure indirizzate verso uno dei motivi assunti a

base dell'atto controverso, idoneo, di per sé, a sostenerne ed a comprovarne la legittimità, ha la potestà di respingere il ricorso sulla sola base di tale rilievo, con assorbimento delle censure dedotte avverso altri capi del provvedimento, indipendentemente dall'ordine con cui i motivi sono articolati nel gravame, in quanto la conservazione dell'atto implica la perdita di interesse del ricorrente all'esame delle altre doglianze (*ex multis* Consiglio di Stato sez. III, 27/05/2025, n.4601).

5) Il ricorso deve quindi essere respinto.

Le spese di lite possono essere compensate, in considerazione della novità della questione giuridica affrontata.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 29 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Silvana Bini, Presidente, Estensore

Rocco Vampa, Primo Referendario

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Silvana Bini

IL SEGRETARIO