

Pubblicato il 17/11/2025

N. 03696/2025 REG.PROV.COLL.
N. 01015/2022 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 Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1015 del 2022, proposto da
-OMISSIS-, -OMISSIS- e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati
Stefania Galbiati e Cesare De Mattei, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;

contro

COMUNE DI -OMISSIS-, in persona del Sindaco pro tempore,
rappresentato e difeso dall'avvocato Romano Rotelli, con domicilio digitale
come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della nota in data 27 ottobre 2021, con cui il Comune di -OMISSIS-, con
riferimento alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria n. -OMISSIS-
intestata ai sigg.ri -OMISSIS-, -OMISSIS- e -OMISSIS-, ha comunicato il
diniego definitivo di rilascio di permesso di costruire in sanatoria rispetto
all'intervento di “realizzazione di immobile a due piani fuori terra anziché tre
piani, in difformità a quanto assentito con nulla osta n. 33/1966 del

28/03/1966 e opere conseguenti. Ubicazione-OMISSIS-” nonché, per quanto occorrer possa:

della nota in data 8 ottobre 2021 recante preavviso di diniego;

di ogni altro atto preordinato, presupposto, conseguente e/o connesso anche allo stato non noto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune -OMISSIS-;

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 16 ottobre 2025 il dott. Stefano Celeste Cozzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

I ricorrenti sono comproprietari – per essere ciascuno proprietario esclusivo di singole unità immobiliari – di un edificio plurifamiliare sito nel territorio del Comune di -OMISSIS-, catastalmente identificato al foglio -OMISSIS-.

Poiché tale immobile è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio originario che ne aveva assentito la costruzione (nulla osta n. 33 del 28 marzo 1966), gli stessi ricorrenti, in data 30 giugno 2021, hanno presentato al predetto Comune istanza di rilascio di permesso di costruire in sanatoria. In particolare, le difformità per le quali è stata richiesta la sanatoria sono le seguenti: a) realizzazione di due piani fuori terra (in luogo dei tre assentiti) oltre a un sottotetto; b) il piano terreno, anziché essere destinato ad autorimesse e locali ripostiglio, è stato strutturato in modo da ospitare un appartamento e un ampio locale “ripostiglio”; c) il piano primo fuori terra è costituito da due autonomi appartamenti; d) non è stato realizzato il locale interrato; e) i prospetti dell’edificio sono stati modificati; f) l’edificio è stato

realizzato con due lati (nord ed est) a 3 metri dai confini di proprietà, in difformità rispetto ai 3,60 metri assentiti.

Con provvedimento in data 27 ottobre 2021, il Comune di -OMISSIS- ha respinto l'istanza.

Questo provvedimento è stato impugnato mediante ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Con atto notificato in data 19 aprile 2022, l'Amministrazione intimata ha proposto opposizione ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 1199 del 1971 chiedendo la trasposizione del ricorso in sede giurisdizionale.

I ricorrenti si sono quindi costituiti dinanzi a questo T.A.R. riproponendo le domande già proposte con il ricorso straordinario.

Si è altresì costituito in questo giudizio, per opporsi all'accoglimento delle domande avverse, il Comune di -OMISSIS-.

In prossimità dell'udienza di discussione del merito le parti hanno depositato memorie insistendo nelle loro conclusioni.

La causa è stata trattenuta in decisione in esito all'udienza telematica del 16 ottobre 2025.

Ritiene il Collegio che il ricorso sia fondato essendo meritevole di accoglimento la censura contenuta nel secondo motivo prospettante il vizio più radicale e perciò assorbente.

Con tale censura i ricorrenti sostengono che le opere per le quali è stata proposta domanda di sanatoria, sebbene effettivamente non conformi al titolo edilizio originario, sarebbero in realtà state assentite con un titolo in variante. A tale conclusione si perviene evidenziando il fatto che presso il Comune sarebbe stata depositata una tavola raffigurante le opere poi effettivamente realizzate, ed il fatto che, nell'anno 1968, sarebbero stati rilasciati, per l'edificio di cui si discute, tre certificati di abitabilità in esito ad altrettanti sopralluoghi, nei quali si sarebbe attestato che l'edificio stesso sarebbe conforme al progetto di modifica approvato.

La censura è fondata per le ragioni di seguito esposte.

Parte ricorrente ha prodotto in giudizio documentazione (doc. 21-bis) dalla quale si desume che, presso il Comune di -OMISSIS-, è stata depositata una tavola raffigurante un edificio per il quale non è contestata la conformità ad esso dell'immobile poi effettivamente realizzato.

Dal provvedimento impugnato emerge che tale tavola è contenuta nel fascicolo n. 33/66, e cioè nel fascicolo edilizio che contiene anche il nulla osta n. 33 del 28 marzo 1966, titolo che, come detto, ha assentito la realizzazione dell'immobile di cui si discute; emerge inoltre che le varianti in essa rappresentate sono state presumibilmente realizzate in corso d'opera.

Nel medesimo atto e nelle memorie difensive, l'Amministrazione sostiene che la suddetta tavola dovrebbe considerarsi alla stregua di tavola "non autorizzata" e, quindi, non idonea ad assentire le opere in essa rappresentate. Nella memoria difensiva tale conclusione viene giustificata dando rilievo al fatto che i proponenti, all'atto della presentazione, non avrebbero rispettato le formalità previste dall'allora vigente regolamento edilizio il quale richiedeva: a) la formulazione di una esplicita istanza di autorizzazione della variante; b) la firma del soggetto proponente; c) la firma del responsabile dell'ufficio tecnico e l'apposizione del numero di protocollo.

Ritiene però il Collegio che alla mancata osservanza delle formalità previste dall'allora vigente regolamento edilizio non possa darsi rilievo decisivo per escludere che i proponenti abbiano voluto, con il deposito della suindicata tavola, ottenere l'autorizzazione alla realizzazione delle opere in essa rappresentate; non si vede infatti per quale altro motivo il deposito in Comune sia stato effettuato se non appunto quello di ottenere l'autorizzazione alla realizzazione di un manufatto diverso rispetto a quello raffigurato nella originaria istanza.

Va poi osservato che l'Amministrazione resistente, in data 15 dicembre 1967, 19 giugno 1968 e 13 settembre 1968, ha rilasciato tre certificati di abitabilità. Nel certificato del 19 giugno 1968 si attesta che le opere sono state realizzate

in conformità al progetto di modifica (cfr. verbale di sopralluogo allegato al certificato stesso – doc. 4 di parte ricorrente).

Ritiene il Collegio che tali elementi confermano che gli interessati, con la presentazione della suindicata tavola, abbiano presumibilmente inteso chiedere l'autorizzazione alla realizzazione della variante in essa raffigurata; gli stessi elementi fanno inoltre ragionevolmente altresì presumere che il Comune – in assenza di determinazioni contrarie – abbia poi effettivamente accolto tale istanza, non essendo altrimenti spiegabile come il tecnico comunale, in sede di sopralluogo, non abbia constatato l'esistenza di un abuso tanto evidente riguardante l'intero edificio, e ciò sebbene i sopralluoghi siano stati effettuati per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie al rilascio del certificato di abitabilità per i singoli appartamenti.

Si deve quindi affermare che, come sostengono i ricorrenti, le opere oggetto della tavola di modifica, contenuta nel fascicolo edilizio n. 33/66, siano state legittimamente realizzate. Ne consegue che, per tali opere, neppure avrebbe dovuto essere presentata la domanda di sanatoria; e che, quindi, il provvedimento impugnato, invece di respingere la domanda stessa, avrebbe dovuto dare atto della legittima realizzazione.

Per queste ragioni va ribadita la fondatezza della censura in esame.

Il ricorso deve essere pertanto accolto con conseguente annullamento del provvedimento in data 27 ottobre 2021 con il quale è stata respinta l'istanza di sanatoria presentata dai ricorrenti.

La particolarità della vicenda fattuale, caratterizzata da accadimenti avvenuti in epoca ormai molto risalente, giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi e per gli effetti indicati in motivazione.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Mara Bertagnolli, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Consigliere, Estensore

Antonio De Vita, Consigliere

L'ESTENSORE
Stefano Celeste Cozzi

IL PRESIDENTE
Mara Bertagnolli

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.