

Publicato il 22/07/2025

N. 02747/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 02031/2023 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 2031 del 2023, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Condominio via Razza n.3, Elena Albanesi, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avvocati Carlo Cerami, Chiara Maria Lorenzin, Silvia Cazzaniga, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Carlo Cerami in Milano, Galleria San Babila n.4/A;

***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., 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., 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 3.10.2022, di cui alla domanda P.G. 511024/2020 presentata dalla società Atrium S.r.l., rilasciato dal Comune di Milano per la “nuova costruzione di un edificio residenziale di nove piani fuori terra con parziale sostituzione edilizia e realizzazione di autorimessa interrata nell' "ambito cortilizio”, ancorché allo stato non conosciuto;

- nonché di ogni eventuale ulteriore atto presupposto, connesso e/o conseguente, ivi compreso, per quanto occorrer possa, il parere del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano del 9.1.2013 in atti P.G. 21015/2013, ancorché allo stato non conosciuto.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da Condominio via Razza n.3 il 26/3/2024:

per l'annullamento, con il ricorso principale, « - del permesso di costruire prot.n.164 del 3.10.2022, di cui alla domanda P.G. 511024/2020 presentata dalla società Atrium S.r.l., rilasciato dal Comune di Milano per la “nuova costruzione di un edificio residenziale di nove piani fuori terra con parziale sostituzione edilizia e realizzazione di autorimessa interrata nell'ambito cortilizio”, ancorché allo stato non conosciuto;

- nonché di ogni eventuale ulteriore atto presupposto, connesso e/o conseguente, ivi compreso, per quanto occorrer possa, il parere del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano del 9.1.2013 in atti P.G. 21015/2013, ancorché allo stato non conosciuto»

nonché, con il presente atto recante motivi aggiunti d'impugnazione,  
per l'annullamento,

- della comunicazione del Comune di Milano prot. n.24193 del 16.1.2024 di favorevole conclusione del procedimento amministrativo avviato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art.19, comma 3, della L. n.241/1990 in relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 31/10/2023, in atti P.G.556643;

- della comunicazione del Comune di Milano prot. n.27572 del 18.1.2024 di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato da Immobiliare Lavinia S.r.l., di cui alla pratica atti P.G. 560363/2023 del 2.11.2023, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 4.8.2023;

-di ogni altro atto presupposto, connesso o conseguente, ancorché allo stato ancora non conosciuto.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da CONDOMINIO VIA RAZZA N.3 il 20\11\2024:

per l'annullamento, con il ricorso principale,

« - del permesso di costruire prot.n.164 del 3.10.2022, di cui alla domanda P.G.511024/2020 presentata dalla società Atrium S.r.l., rilasciato dal Comune di Milano per la “nuova costruzione di un edificio residenziale di nove piani fuori terra con parziale sostituzione edilizia e realizzazione di autorimessa interrata nell'ambito cortilizio”, ancorché allo stato non conosciuto;

- nonché di ogni eventuale ulteriore atto presupposto, connesso e/o conseguente, ivi compreso, per quanto occorrer possa, il parere del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano del 9.1.2013 in atti P.G. 21015/2013, ancorché allo stato non conosciuto»

nonché, con i motivi aggiunti depositati in data 26.3.2024, per l'annullamento,

«- della comunicazione del Comune di Milano prot. n.24193 del 16.1.2024 di favorevole conclusione del procedimento amministrativo avviato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art.19, comma 3, della L.n.241/1990 in

relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 31/10/2023, in atti P.G.556643;

- della comunicazione del Comune di Milano prot. n.27572 del 18.1.2024 di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato da Immobiliare Lavinia S.r.l., di cui alla pratica atti P.G.560363/2023 del 2.11.2023, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 4.8.2023;
- di ogni altro atto presupposto, connesso o conseguente, ancorché allo stato ancora non conosciuto» nonché, con il presente atto recante ulteriori motivi aggiunti d'impugnazione, per l'annullamento,
- della comunicazione del Comune di Milano prot. n.0477020 del 17.9.2024, notificata in data 20.9.2024, di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato dal Condominio di via Razza n.3 e dalla sig.ra Elena Albanesi, di cui alla pratica atti P.G. 260638/2024 del 8.5.2024, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 6.3.2024;
- per quanto occorrer possa, della comunicazione del Comune di Milano prot.n.0477014 del 17.9.2024, di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato da Immobiliare Lavinia S.r.l., di cui alla pratica atti P.G. 321979/2024 del 7.6.2024, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C. n.164/2022 protocollata da Salaino in data 6.3.2024;
- di ogni altro atto presupposto, connesso o conseguente, ancorché allo stato ancora non conosciuto.

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

Il Condominio ricorrente sito a Milano, in via Luigi Razza n.3 (in prosieguo, anche solo "Condominio"), identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 270, mappale 227 e risalente agli anni '50, è formato da un corpo di fabbrica unico che, sul fronte di via Luigi Razza, si sviluppa per quattro piani fuori terra e occupa un'area di forma rettangolare circondata su tutti i lati da muri perimetrali senza soluzione di continuità. La parte nord del perimetro del Condominio confina, mediante un muro di fabbrica cieco che si sviluppa su diverse altezze, con l'area sita in via Luigi Razza n.5.

L'area di via Razza n.5, confinante con il Condominio di via S. Gregorio 55, Via S. Gregorio 53 e Via V. Pisani 10, è un'area libera da edificazioni avente una estensione di circa 700 mq, identificata al Catasto Terreni al foglio 270, mappali 217 e 299, cui si accede tramite il civico n.5 di Via Razza, circondata da cortine edilizie. Su di una limitata porzione di tale area libera insistono due bassi fabbricati ad uso deposito (identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 270, Mapp. 217, Sub. 702 e 703), interessati da procedimenti di sanatoria edilizia.

La predetta area è oggetto di edificazione a mezzo del Permesso di costruire n.164/2022, rilasciato alla società Salaino S.r.l.

In data 23.03.2023, veniva presentata dal Condominio apposita istanza di accesso agli atti al Comune di Milano, al fine di visionare il progetto relativo alla pratica edilizia in questione. La documentazione veniva rilasciata il successivo 26.04.2023.

In data 02.08.2023, il Condominio Via Razza n.3 e la sig.ra Elena Albanesi, nella qualità di condomina, hanno notificato al Comune di Milano, alla società Salaino S.r.l e alla società Atrium S.r.l., Ricorso straordinario al Presidente della

Repubblica, chiedendo l'annullamento, previa sospensione, del predetto titolo edilizio.

In data 27.09.2023, il Comune di Milano ha notificato ai ricorrenti e ai controinteressati l'atto di opposizione *ex art. 10 D.P.R. n. 1199/1971*, chiedendo la trasposizione del Ricorso Straordinario in sede giurisdizionale.

Oggetto dell'impugnazione, come più sopra già rilevato, è il P.d.C. 164/2022 rilasciato a Salaino per *“nuova costruzione di edificio residenziale di nove piani fuori terra con parziale sostituzione edilizia e realizzazione di autorimessa interrata nell'ambito cortilizio”*.

La Sig.ra Elena Albanesi, proprietaria di un'unità immobiliare sita al secondo piano del Condominio con affaccio proprio sul confine a nord direttamente prospiciente l'ambito oggetto di nuova edificazione, e l'intero Condominio di via Razza 3, si ritengono lesi dalla nuova costruzione.

A tal fine censurano il progetto edilizio prospettando plurimi profili d'illegittimità riguardanti, in estrema sintesi, la 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.

Dopo aver svolto alcune premesse sulla legittimazione a ricorrere dei ricorrenti, in considerazione della condizione di *“vicinitas”* degli stessi rispetto all'area interessata dall'intervento di edificazione, parte ricorrente articola i seguenti motivi di ricorso

I.- VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.53, COMMA 4, DELLE N.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL COMUNE DI MILANO. CARENZA DI ISTRUTTORIA. ILLOGICITÀ E CONTRADDITTORIETÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA. VIOLAZIONE PER FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.31 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL 1980.VIOLAZIONE DEGLI ARTICOLI 6 E 13, COMMA 3, DELLE N.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL COMUNE DI

MILANO.VIOLAZIONE DELL'ART.11, COMMA 2, DELLE N.A. DEL PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. DEL COMUNE DI MILANO.

II.- VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.53, COMMA 4, DELLE N.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL COMUNE DI MILANO. CARENZA DI ISTRUTTORIA. ILLOGICITÀ E CONTRADDITTORIETÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA. VIOLAZIONE PER FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.31 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL 1980. IN OGNI CASO, VIOLAZIONE DELL'ART. 5, PUNTO 24, E DELL'ART.21, COMMA 2, LETTERA B, DELLE N.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. E DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO, CON RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA APPLICABILE PER L'EDIFICAZIONE NEI CORTILI. CARENZA DI ISTRUTTORIA, ERRONEITÀ DELLA MOTIVAZIONE. TRAVISAMENTO ED ERRONEA PRESUPPOSIZIONE.

III.- IN DENEGATA IPOTESI: VIOLAZIONE DELL'ART.31 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL 1980 IN RAPPORTO ALLE RISULTANZE DEL CERTIFICATO URBANISTICO. CARENZA DI ISTRUTTORIA, ERRONEITÀ DELLA MOTIVAZIONE. TRAVISAMENTO ED ERRONEA PRESUPPOSIZIONE. ERRONEITÀ DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA S.L. REALIZZABILE, OLTRE CHE DELLE VERIFICHE RELATIVE A SUPERFICIE COPERTA, SUPERFICIE FILTRANTE E SUPERFICI ART.10 N.A. DEL P.D.R.-

IV.- IN ULTERIORE IPOTESI: VIOLAZIONE DELL'ART.31 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL 1980 E DELL'ART.41, QUINQUIES, COMMA 6, DELLA L. N.1150/1942. CARENZA DI ISTRUTTORIA. NECESSITÀ DI SVILUPPO A MEZZO DI PIANO ATTUATIVO.

V.-VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DEL D.M. 1444/68, ARTTI. 86 e 110 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO, ART. 4 DELLA L.R.31/2014, DELL'ART. 13

DLG. N. 73/2020 ABROGATIVO DEL COMMA 6 ART. 14 DLG. N. 102/2014, DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N.XI/695, DEGLI ARTT. DA 873 A 878, DA 889 A 892 E DA 900 A 907 CODICE CIVILE. DIFETTO DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE. ECCESSO DI POTERE PER TRAVISAMENTO DEI FATTI, PERPLESSITÀ, SVIAMENTO, IRRAGIONEVOLEZZA, NONCHÉ ILLEGITTIMITÀ DERIVATA DAL MOTIVO III

Rispetto al progetto originario previsto dal P.d.C. 164/2020, in data 4 agosto 2023 è stata protocollata da Salaino SCIA in variante *ex art.* 23 del DPR 380/01 con la quale 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 31 ottobre 2023 è stata protocollata una seconda SCIA in variante che, rispetto al progetto assentito con il P.d.C., e fermo quanto già previsto in forza della SCIA I in Variante, 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.

Rispetto alla SCIA I, l'Immobiliare Lavinia, proprietaria, tra gli altri, dell'edificio di via S. Gregorio 55 (confinante direttamente con l'area d'intervento) e già parte ricorrente nell'ambito del giudizio RG 1574/2023, ha

presentato “istanza di apertura del procedimento di verifica ex art.19, comma 6-ter, L.241/90 s.m.i. e per l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ex art.27 D.P.R. 380/01 s.m.i.”, pervenuto al Comune in data 02.11.2023.

In data 14 novembre 2023, il Comune, con riferimento alla SCIA II, ha emesso nei confronti della società Salaino richiesta di conformazione ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/90. Il relativo procedimento amministrativo ha comportato la produzione da parte di Salaino di documentazione integrativa in data 05.12.2023, in atti P.G.626478/2023, e in data 13.12.2023, in atti P.G.637853/2023, oltre allo svolgimento di un'istruttoria tecnica in data 14.12.2023 e l'emanazione di un parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio nella seduta n.1 dell'11.01.2024.

In data 06.11.2023 si costituisce Salaino S.r.l. con atto di mera forma, con cui chiede di respingere il ricorso in epigrafe in quanto irricevibile, inammissibile, improcedibile e comunque infondato, con ogni conseguente statuizione in ordine agli onorari e alle spese di giudizio.

In data 08.11.2023 si costituisce con atto di mero stile il Comune di Milano che chiede di dichiarare il ricorso inammissibile, irricevibile, improcedibile e comunque respingerlo in quanto infondato, con vittoria di spese.

In data 16.11.2023 si costituisce con atto di mera forma Atrium S.r.l., chiedendo di dichiarare il ricorso inammissibile, irricevibile, improcedibile e comunque respingerlo in quanto infondato, con vittoria di spese.

In vista dell'udienza pubblica, le parti depositano memorie e repliche ex art. 73 cpa, con le quali parte ricorrente insiste nell'accoglimento dei motivi di ricorso, mentre le controparti eccepiscono, in rito, l'irricevibilità del ricorso per tardività e, nel merito, l'infondatezza dello stesso con riferimento ad ogni motivo di censura.

All'udienza pubblica del 23.01.2024, con ordinanza collegiale n. 205/2024, viene disposto rinvio per consentire la presentazione di motivi aggiunti a fronte della produzione documentale depositata dal Comune il 18.01.2024.

In data 06.03.2024 viene presentata una terza SCIA in Variante, comunicata a parte ricorrente con pec dell'08.03.2024, con la quale si prevede 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.

Con ricorso per motivi aggiunti, notificato in data 13.03.2024 e regolarmente depositato, parte ricorrente chiede l'annullamento:

(i) della comunicazione del Comune di Milano prot. n.27572 del 18.1.2024 di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato da Immobiliare Lavinia S.r.l., di cui alla pratica atti P.G. 560363/2023 del 02.11.2023, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C.n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 04.08.2023 (SCIA I)

(ii) della comunicazione del Comune di Milano prot.n.24193 del 16.1.2024 di favorevole conclusione del procedimento amministrativo avviato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art.19, comma 3, della L.n.241/1990 in relazione alla SCIA in variante al P.d.C.n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 31/10/2023, in atti P.G.556643 (SCIA II).

Tali note, secondo parte ricorrente, avrebbero accertato la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento di via Razza n.5, così come variato dalla SCIA I e dalla SCIA II, in tal modo confermando erroneamente la legittimità del P.d.C. n.164/2022. Esse, pertanto, sarebbero inficiate - per illegittimità derivata oltre che propria - dai medesimi vizi già censurati con il ricorso introduttivo, più un ulteriore motivo di ricorso diretto ad evidenziare l'illegittimità propria derivante da vizi inerenti il mancato apporto partecipativo degli interessati:

VI. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.97 COST.E DEGLI ARTT.1,7 E 10 DELLA LEGGEN.241/1990.VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DEL "GIUSTO PROCEDIMENTO". VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI ECONOMICITÀ, EFFICIENZA E BUONA AMMINISTRAZIONE.VIOLAZIONE DEGLI ARTT.4, 7 E 9 DELLA

CONVENZIONE DI ÅRHUS E DELL'ART.3-SEXIES DEL D.LGS. N.152/2006.

In relazione al predetto atto di motivi aggiunti, l'amministrazione comunale e le altre parti eccepiscono l'inammissibilità dello stesso per violazione dell'art. 19 comma 6ter L.241/1990.

In data 08.05.2024 è stato presentato esposto *ex art.* 19 comma 6 ter L.241/1990 da parte dei ricorrenti. Il relativo procedimento è stato aperto in data 17.05.2024 ma la comunicazione di avvio è stata portata a conoscenza in data 19.06.2024.

In vista dell'udienza di discussione le parti si scambiano memorie e repliche *ex art.* 73 cpa.

Nel frattempo, in data 17.09.2024 il Comune ha concluso l'esame dell'esposto presentato dai ricorrenti ritenendo il contestato intervento edilizio ammissibile. Il provvedimento di rigetto è stato notificato in data 20.09.2024.

All'udienza del 15.10.2024 il Collegio adotta l'ordinanza n.2767 del 18.10.2024 con cui, su richiesta di parte ricorrente, veniva disposto il differimento dell'udienza per la proposizione di ulteriori motivi aggiunti.

Con un secondo atto di motivi aggiunti, notificato in data 18.11.2024 e regolarmente depositato, parte ricorrente impugna, principalmente, la comunicazione del Comune di Milano prot. n.0477020 del 17.9.2024, notificata in data 20.9.2024, di conclusione del procedimento amministrativo di analisi e conseguente rigetto dell'esposto presentato dal Condominio di via Razza n.3 e dalla sig.ra Elena Albanesi, di cui alla pratica atti P.G. 260638/2024 dell'08.05.2024.

Gli atti impugnati, secondo parte ricorrente, sarebbero inficiati da illegittimità derivata, oltre che propria, in ragione dei medesimi vizi già censurati con il ricorso introduttivo, ad eccezione delle censure superate in ragione delle varianti progettuali, più un ulteriore motivo di ricorso, già articolato nel primo atto di motivi aggiunti, diretto ad evidenziare l'illegittimità propria derivante

da vizi inerenti il mancato apporto partecipativo degli interessati rispetto agli atti gravati.

In vista dell'udienza di discussione le parti si scambiano memorie e repliche *ex art.73 cpa*.

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 Straordinario al Presidente della Repubblica, notificato in data 02.08.2023 sarebbe tardivo perché individuerrebbe il termine di decorrenza

dell'impugnazione dalla ostensione dei documenti amministrativi, avvenuta in data 26.04.2023. L'istanza di accesso è stata presentata in data 23.03.2023.

A sostegno della tardività, le controparti deducono che l'amministratrice del Condominio ricorrente, già dal mese di gennaio 2023, avrebbe avuto piena conoscenza del progetto della Palazzina autorizzato con il titolo edilizio risalente all'ottobre del 2022. A comprova di quanto sopra vi sarebbe la corrispondenza intercorsa tra la predetta amministratrice e l'amministratore delegato della società costruttrice in data 25.01.2023. Da tale data parte ricorrente, in tesi, avrebbe avuto l'onere di attivarsi immediatamente con la presentazione di un'istanza di accesso agli atti. Nel caso in esame, invece, sarebbero decorsi sei mesi tra la conoscenza del titolo edilizio e della (asserita) lesività dello stesso e la notificazione del Ricorso Straordinario.

Secondo altra prospettiva, inoltre, il *dies a quo* per giudicare della tempestività del ricorso non andrebbe individuato nel momento in cui è stato esercitato il diritto di accesso, ma dal 02.03.2023, data di inizio dei lavori.

## 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).

L'inizio dei lavori e la cartellonistica di cantiere, risalenti alla data del 02.03.2023, hanno sicuramente 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 23.03.2023 appare al Collegio una tempistica ragionevole, tenuto conto, peraltro, che si tratta di un condominio. In considerazione delle censure articolate (necessitanti dello studio del titolo e degli allegati progettuali), difatti, il *dies a quo* non può che essere individuato dalla data della presa visione della documentazione di progetto, avvenuta il 26.04.2023.

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 considerando la corrispondenza intercorsa tra l'amministratrice del Condominio e la società costruttrice in data 25.01.2023, nella quale, per quanto di interesse, così si legge *“...avremmo la necessità di verificare i vs muri a confine con in nostri di via razza 5. Nei prossimi mesi apriremo il Cantiere per l'edificazione della piccola Palazzina Residenziale e siccome siamo in fase di esecuzione dei cementi armati abbiamo la necessità di capire i confini dal punto di vista strutturale. Attendo sue e La ringrazio.”*.

Il contenuto della mail, l'assenza di realizzazione del progetto in quel frangente temporale e la data di inizio dei lavori (02.03.2023) sono elementi, ad avviso del Collegio, non idonei a ritenere che l'attivazione della tutela giurisdizionale sia stata irragionevolmente differita nel tempo dai ricorrenti, come prospettato dalle difese delle controparti, determinando una situazione

di incertezza delle situazioni giuridiche coinvolte e contraria ai principi ordinamentali.

Il Ricorso Straordinario, 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. Nella fattispecie, secondo le difese avversarie, mancherebbe il pregiudizio alle parti comuni del condominio e non deriverebbe alcuna utilità dall'accoglimento del gravame.

Inoltre, sempre secondo le parti private, mancherebbero i requisiti del ricorso collettivo in quanto, tra il Condominio di via Razza n. 3 e la Sig.ra Elena Albanesi mancherebbe quell'identità delle situazioni sostanziali e processuali che dovrebbe caratterizzare il ricorso collettivo.

Le eccezioni sono infondate.

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 giudicante, 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). Il pregiudizio, ovviamente, interessa l'intero stabile condominiale, compresa l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra Elena Albanesi. Si tratta di un danno che è stato prospettato da parte ricorrente, *“in modo non implausibile e suffragato da elementi di prova dotati di apprezzabile significatività”* (cfr. Cons. di Stato, Sez. V, 23.02.2017, n. 853).

Quanto ai requisiti del ricorso collettivo, è noto che esso rappresenta lo strumento processuale predisposto a difesa e nell'interesse di più ricorrenti avverso il medesimo atto. La sua proposizione rappresenta una deroga al principio generale secondo il quale ogni domanda, fondata su un interesse meritevole di tutela, deve essere proposta dal singolo titolare con autonoma azione.

Ai fini della sua ammissibilità, questa tipologia di ricorso deve necessariamente presentare due requisiti: i) l'identità delle posizioni sostanziali e processuali coinvolte, in ragione di domande giudiziali identiche nell'oggetto, rispetto ad atti impugnati aventi il medesimo contenuto e censurati per gli stessi motivi (requisito positivo); ii) l'assenza di conflitto di interessi, anche solo potenziale, tra i ricorrenti (requisito negativo).

Ad avviso del Collegio, nella fattispecie concreta sussistono entrambi i requisiti, non risultando adeguatamente comprovato la sussistenza di un

potenziale conflitto d'interessi tra i ricorrenti, ovvero che l'accoglimento del ricorso di uno dei ricorrenti si rifletterebbe automaticamente sul bene giuridico anelato dall'altro precludendone in tutto o in parte il raggiungimento. Il ricorso introduttivo, alla luce di quanto sopra rilevato, risulta ammissibile.

#### *4. Sull'ammissibilità del primo atto di motivi aggiunti*

Il primo atto di motivi aggiunti è diretto ad ottenere l'annullamento:

(i) della comunicazione del Comune di Milano prot.n.24193 del 16.01.2024 di favorevole conclusione del procedimento amministrativo avviato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art.19, comma 3, della L.n.241/1990 in relazione alla SCIA in variante al P.d.C.n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 31/10/2023, in atti P.G.556643;

(ii) della comunicazione del Comune di Milano prot. n.27572 del 18.01.2024 di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato da Immobiliare Lavinia S.r.l., di cui alla pratica atti P.G. 560363/2023 del 02.11.2023, in relazione alla SCIA in variante al P.d.C.n.164/2022 protocollata da Salaino S.r.l. in data 04.08.2023.

L'amministrazione e le parti private eccepiscono l'inammissibilità dell'impugnazione, poiché la contestazione avrebbe dovuto passare attraverso la presentazione di un autonomo esposto per attivare il procedimento previsto dall'art. 19, comma 6 ter della L. 241/90. Invece, parte ricorrente, con il primo Atto di motivi aggiunti, ha impugnato anche il provvedimento reso dal Comune su esposto presentato da altro soggetto, con aggiramento della previsione della norma. Il primo ricorso in aggiunta, per tale motivo, sarebbe inammissibile.

Secondo la difesa di Salaino, inoltre, il ricorso sarebbe tardivo poiché l'esposto *ex art. 19 comma 6 ter*, in ogni caso, avrebbe dovuto essere presentato prima del decorso del termine di 30 gg dalla presentazione della SCIA. In tale prospettiva, parte ricorrente sarebbe decaduta dalla possibilità di richiedere al Comune l'esercizio dei poteri di verifica dei titoli edilizi. La decadenza si sarebbe verificata per la SCIA III, comunicata in data 8 marzo 2024, per la

quale è stata presentata istanza di verifica solo in data 8 maggio 2024. La situazione soggettiva del “segnalante”, in sostanza, si sarebbe consolidata *“definitivamente nei confronti dell’amministrazione, ormai priva di poteri, e quindi anche del terzo”*.

Inoltre, si eccepisce che la mancata presentazione di esposti avverso le SCIA avrebbe comportato in capo ai ricorrenti acquiescenza alle varianti progettuali introdotte.

Le eccezioni sono infondate.

Va premesso che la tutela del terzo interessato, in materia di SCIA, passa in ogni caso attraverso il meccanismo previsto dall’art. 19 comma 6ter della L. 241/1990. Tale procedimento è stato attivato in data 02.11.2023, rispetto alla SCIA I, dalla Immobiliare Lavinia, altro confinante e ricorrente nel giudizio RG 1974/2023.

Il provvedimento di rigetto dell’esposto è stato, tuttavia, impugnato anche dall’odierna parte ricorrente attraverso il primo Atto di motivi aggiunti.

Il fatto che il procedimento di verifica sia stato compulsato da altri, a giudizio del Collegio, non rende il presente ricorso in aggiunta inammissibile. Il provvedimento impugnato, difatti, è stato adottato a seguito della rituale istanza *ex art. 19 comma 6ter L.241/1990* (non si configura, quindi, un’impugnazione diretta della SCIA) ed incide sulla medesima vicenda amministrativa già censurata dal ricorrente nel presente giudizio. Nella fattispecie concreta, sussistono in capo alla parte ricorrente sia la condizione di *“vicinitas”*, sia l’interesse al ricorso, considerando che *“Nelle cause in cui si lamenti l’illegittimità del titolo autorizzatorio edilizio per contrasto con le norme sulle distanze tra le costruzioni imposte da leggi, regolamenti o strumenti urbanistici, non solo la violazione della distanza legale con l’immobile confinante con quello del ricorrente, ma anche quella tra detto immobile e una terza costruzione può essere rilevante ai fini dell’accertamento dell’interesse al ricorso, tutte le volte in cui da tale violazione possa discendere con l’annullamento del titolo edilizio un effetto di ripristino concretamente utile,*

*per il ricorrente, e non meramente emulativo*”. (Cons. Stato, Ad. plen. 9 dicembre 2021, n. 22).

Sussistendo tali presupposti, escludere l’ammissibilità dell’impugnazione sul mero dato formale della non coincidenza tra l’autore dell’istanza di verifica *ex art. 19 comma 6ter* e la parte che impugna il provvedimento che su di essa provvede, configurerebbe un’irragionevole limitazione delle prerogative difensive del terzo che si assume leso.

Quanto alla prospettata decadenza per tardiva presentazione dell’esposto (oltre il termine di gg. 30 dalla SCIA), eccepita dalla difesa di Salaino, il Collegio considera quanto segue.

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 leso 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.

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).

Inoltre, osserva il Collegio, non sussistono i presupposti per configurare l'eccepita acquiescenza alle varianti progettuali proposte da Salaino, per le quali non sarebbe stato presentato formalmente esposto. Ciò non solo in considerazione di quanto sopra osservato, ma anche in ragione della proposizione del primo Atto di motivi aggiunti. Si tratta, difatti, di una condotta certamente idonea a rappresentare un comportamento che evidenzia la chiara ed univoca volontà di non accettare gli effetti della SCIA I e della SCIA II.

Altra ragione di inammissibilità, sempre secondo la difesa comunale, sarebbe da rinvenirsi nella impugnazione di un atto di favorevole conclusione del procedimento amministrativo, avviato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art.19, comma 3 L. 241/1990. In tal modo, secondo la tesi della difesa comunale, vi sarebbe stata l'elusione dello specifico procedimento previsto dall'art. 19, comma 6 ter della L. 241/90.

L'eccezione è fondata.

La Nota del Comune di Milano, prot.n.24193, del 16.1.2024, anch'essa impugnata con il primo atto di motivi aggiunti, riguarda la comunicazione della favorevole conclusione del procedimento amministrativo avviato a seguito di richiesta di conformazione, adottata ai sensi dell'art.19, comma 3 della L.n.241/1990, per ciò che concerne la SCIA II.

L'impugnazione di tale Nota, benché idonea ad evidenziare la mancata acquiescenza dei ricorrenti, non è tuttavia ammissibile, trattandosi di atto non avente natura provvedimento. Difatti, essa risulta adottata nell'ambito della gestione del rapporto avviato con la SCIA ed intercorrente tra il segnalante e l'amministrazione.

Si prescinde tuttavia da tale eccezione, attesa l'infondatezza del gravame.

#### *5. Sull'ammissibilità del secondo atto di motivi aggiunti*

Con il secondo Atto di motivi aggiunti parte ricorrente impugna, principalmente, la comunicazione del Comune di Milano prot. n.0477020 del 17.9.2024, notificata in data 20.9.2024, di conclusione del procedimento amministrativo di analisi, e conseguente rigetto, dell'esposto presentato dagli stessi ricorrenti in data 08.05.2024, in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività *ex art. 23 D.P.R. 380/2001*, in Variante non essenziale al Permesso di Costruire n. 164 del 03.10.2022, prot. N. 0132245 del 6.3.20224 presentata dalla Società Salaino.

Va preliminarmente confermato che l'avvio del meccanismo di cui all'art. 19 comma 6 ter L. 241/90 è necessario per sottoporre al sindacato giurisdizionale i vizi che, in tesi, invaliderebbero le modifiche progettuali adottate con SCIA in Variante non essenziale ad un permesso di costruire già impugnato. Con l'avverbio "esclusivamente", riportato nel menzionato comma 6 ter dell'art. 19, il legislatore ha chiaramente scelto di tipizzare le vie di tutela esplorabili dal terzo in tale ambito.

Proprio con riferimento a tale meccanismo, nella fattispecie in esame non risulta maturata una decadenza dall'azione in ragione del decorso del termine di cui all'art. 21 *nonies* L. 241/1990 che, come ribadito dalla difesa comunale,

comporterebbe *“l'estinzione dell'interesse pretensivo all'esercizio del controllo amministrativo”*.

La SCIA I è stata presentata in data 04.08.2023, la SCIA II in data 31.10.2023 e la SCIA III in data 06.03.2024.

L'esposto di parte ricorrente è stato presentato in data 08.05.2024, ampiamente, quindi, entro il termine dei dodici mesi rispetto alla presentazione delle SCIA per tutte le Varianti. Sussiste, pertanto, l'obbligo dell'amministrazione di rispondere, con discrezionalità relegata alla verifica in concreto della sussistenza o meno dei presupposti di cui all'art. 21<sup>nonies</sup> L.241/90.

Precisato quanto sopra, i profili di illegittimità rilevabili possono afferire a tutte le modifiche progettuali introdotte attraverso le SCIA in variante presentate da Salaino, atteso che, come già detto, non si è verificata *“l'estinzione dell'interesse pretensivo all'esercizio del controllo amministrativo”* per nessuna di esse.

A giudizio del Collegio, diversamente da quanto sembra dedurre il Comune, (*“per contestare elementi progettuali contenuti in una SCIA è necessario presentare un proprio esposto proprio avente ad oggetto la suddetta SCIA”*), non sussistono impedimenti alla presentazione di un'istanza di verifica avente ad oggetto due o più SCIA.

L'esposto di parte ricorrente che ha dato origine al provvedimento di diniego impugnato riporta nell'oggetto esclusivamente la SCIA III. Tuttavia, il Collegio ritiene che al fine di perimetrare gli esatti profili che il terzo intende sottoporre alla verifica comunale, sui quali l'amministrazione ha l'obbligo di esprimersi, sia necessaria una disamina del suo contenuto, senza alcuna limitazione derivante da quanto formalmente indicato nell'oggetto. Risulta in astratto condivisibile, pertanto, quanto la stessa parte ricorrente ha avuto cura di precisare nel secondo Atto di motivi aggiunti: *“Con tale Esposto, invero, gli odierni ricorrenti hanno sollevato l'illegittimità del progetto nella sua interezza, così come variato a seguito delle modifiche apportate dalle SCIA I, II e III, e non limitatamente a quest'ultima”*, ed aggiunge *“le criticità evidenziate con l'Esposto, seppure meglio*

*dettagliate con riferimento alle modifiche progettuali intervenute, sono le medesime già sollevate con i motivi del ricorso introduttivo avverso il P.d.C. n.164/2022”.*

In concreto, va tuttavia 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 attivato l’esercizio del potere amministrativo stimolato dal terzo controinteressato all’intervento. Sul punto *“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 essere invocato sia rispetto alle “verifiche” sulle quali l’amministrazione si è espressa, sia contestando l’eventuale mancata determinazione espressa su altre questioni comunque evidenziate nell’istanza sollecitatoria. Quanto alla possibilità di introdurre censure ulteriori in merito alla legittimità di varianti progettuali introdotte ma non sottoposte al potere di verifica comunale attraverso un determinato esposto, il Collegio ritiene che ciò costituirebbe una violazione del disposto 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.

Non risulta condivisibile, inoltre, quanto eccepito in punto di ammissibilità dalla difesa di Salaino per la quale *“la mancata impugnazione del provvedimento del Comune in data 17 settembre 2024 di comunicazione di efficacia della III SCIA condizionata, preclude ulteriormente il sindacato giurisdizionale sugli asseriti vizi che inficiano la stessa”*.

Come più sopra già rilevato, la Comunicazione di efficacia della SCIA II è atto non provvedimento, adottato nell'ambito della gestione del rapporto avviato con la predetta Segnalazione ed intercorrente tra il segnalante e l'amministrazione. La mancata impugnazione dello stesso non preclude l'esame dei vizi prospettati nell'esposto e l'impugnazione del provvedimento conclusivo della verifica.

Passando all'esame del merito, il Collegio rileva la sostanziale identità dei motivi di censura, così come articolati nell'atto introduttivo e riproposti nei due atti di motivi aggiunti. I profili d'illegittimità sollevati saranno dunque trattati congiuntamente alla luce delle Varianti progettuali intervenute.

Con il primo motivo di censura del ricorso introduttivo e dei motivi aggiunti, i ricorrenti rilevano che il P.d.C. impugnato, quanto alla capacità edificatoria, è stato rilasciato sul presupposto dell'applicabilità della disciplina dettata per le Zone B1 dal P.R.G. del 1980, con indice fondiario  $I_f=3$  mc/mq, previsto dall'art.31 delle N.T.A. per le zone omogenee B1, aventi destinazione funzionale R/TA.

Ogni altro aspetto dell'istruttoria sarebbe stato, invece, condotto sulla base della normativa attualmente applicabile sulla generalità del territorio comunale secondo la disciplina del vigente P.G.T.

L'area oggetto di edificazione risulta inserita nel Fondo II di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Milano (F2/2/10), approvato con deliberazione C.C. n.61/2008 e successive deliberazioni integrative nn.36/2009 e 54/2009, così come risulta dal Certificato Urbanistico C.U. del 12.12.2019. L'elenco degli immobili inclusi nel predetto Fondo individua l'area di via Razza, di cui al foglio 270, mappali 217 e 299, senza fornire tuttavia

alcuna indicazione della disciplina applicabile. Neanche le predette Delibere comunali indicano espressamente la disciplina urbanistica da applicare all'area. Ciò, secondo i ricorrenti, contrasterebbe con l'art.53, comma 4, delle N.A. del Piano delle Regole a tenore del quale: *“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”*.

Lo stesso Comune di Milano, osserva parte ricorrente, nelle FAQ pubblicate sul proprio sito istituzionale, ha ritenuto di dover chiarire che *“nei casi in cui la delibera comunale di alienazione non prevedeva una specifica disciplina urbanistica, a tali immobili si applica la disciplina del PGT vigente al momento della presentazione del titolo”*.

Ciò sembrerebbe trovare ulteriore conferma anche nel Certificato Urbanistico che, al fine di giustificare l'applicazione della disciplina dettata per le Zone B1 del P.R.G. del 1980, richiama apposito Parere del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del 09.01.2013 in atti P.G. 21015/2013.

In assenza di espressa indicazione, osserva parte ricorrente, andrebbe applicata la disciplina del vigente PGT. In ragione di ciò, il P.d.C. rilasciato si porrebbe in contrasto: (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) 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) 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 Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare (PAVI) sarebbe necessaria solo nelle ipotesi in cui vi 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 prevista dall'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, in sintesi, di un'ultrattività del 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 01 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 09.01.2013, 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 azzeramento 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.

Con il secondo motivo di ricorso, parte ricorrente lamenta la violazione della disciplina contenuta nel vigente PGT relativa alla edificazione nei cortili, poiché l'art. 21 comma 2 lett. B) delle N.A. del Piano delle Regole prescrive 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 (...) a quella dell'edificio preesistente”*.

Tale normativa, osservano i ricorrenti, dovrebbe necessariamente essere applicata anche nell'ipotesi in cui si dovesse ritenere corretta l'applicazione della disciplina dettata per le Zone B1 del P.R.G. del 1980, dal momento che in sede di presentazione del permesso di costruire quest'ultima disciplina sarebbe stata applicata solo e soltanto per il calcolo della capacità edificatoria ferma però restando la incontestata inclusione dell'area oggetto di edificazione all'interno del TUC per ogni altro e differente aspetto. L'inserimento dall'area in esame all'interno del TUC emergerebbe sia nell'*“Allegato 2) dichiarazioni facenti parte integrante della relazione asseverata”*, ove viene flaggata la relativa casella sia nella *“Relazione paesistica e tecnica”* al Permesso di costruire.

L'area oggetto di edificazione sarebbe certamente riconducibile alla definizione dettata dal punto 24 dell'art.5 delle N.A. del P.d.R., che definisce

“cortile” - “*ai soli fini dell’applicazione delle norme di PGT*” - “*l’area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni, interna ad isolati morfologicamente identificati da una perimetrazione di edifici, almeno su tre lati, che sia funzionale all’illuminazione e all’areazione dei locali che vi affacciano*”. Come emerge dall’esame dei documenti della pratica edilizia, l’area di via Razza n.5, ove si intende edificare un palazzo residenziale di ben 9 piani fuori terra, sarebbe a tutti gli effetti un’area assolutamente funzionale all’illuminazione e all’areazione degli edifici che vi si affacciano, tra i quali anche il Condominio ricorrente di via Razza n.3.

Lo spazio oggetto di edificazione sarebbe quindi certamente un “cortile” ai fini dell’applicazione del P.G.T., poiché rispetterebbe sia le indicazioni dell’art.9 del Regolamento Edilizio Comunale sia le indicazioni della Determina Dirigenziale del 22.12.2014, avente ad oggetto l’edificazione nei cortili. Più precisamente, 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.

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 sottrarla 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.

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.

Con il terzo motivo di ricorso, nell'articolato censorio originario, parte ricorrente aveva evidenziato l'erroneità del calcolo della superficie lorda (S.L.) realizzabile, così come indicata nel Permesso di costruire, in quanto sovra stimata.

Ciò perché il Certificato di Destinazione Urbanistica, con data 12.12.2019, stabilisce che “*le porzioni di immobile evidenziate indicativamente con tratteggio rosso sull'estratto di mappa ... allegato, risultano unico comparto edificatorio con il mappale 218 (appartenente ad altra proprietà -ndr), 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 immobilità?*

In sede di calcolo della superficie lorda fabbricabile, il soggetto istante ha ritenuto di non considerare la predetta superficie individuata con tratteggio rosso nella mappa allegata al C.U., escludendo tale area (calcolata in complessivi 99,8 mq) dalla superficie conteggiata come superficie fondiaria SF sulla quale applicare l'indice di IF di 3 mc/mq. Tuttavia, parte di tale superficie (precisamente 40,8 mq) è stata poi "recuperata" in quanto "oggetto di sanatoria edilizia di natura derogativa", così come risulta dalla Relazione Paesistica e Tecnica. Conseguentemente, il calcolo della SL fabbricabile, contenuto nelle Tavole di progetto, avrebbe dovuto essere corretto, detraendo dalla superficie fondiaria, di mq 730,00, la superficie complessiva da escludere, pari a 99,80 mq. Da una superficie residua, pari a mq 630,20, aggiungendo il bonus volumetrico + 5%, si arriva ad una superficie lorda fabbricabile di mq 661,70, con tutto quanto ne conseguirebbe nelle verifiche relative alla superficie coperta, alla superficie filtrante e alle superfici di cui all'art.10 delle N.A.

Di conseguenza, la SL in progetto, pari a complessivi mq 704,47, risultava superiore rispetto a quella in realtà ammissibile anche facendo applicazione della disciplina del P.R.G. del 1980.

Rispetto a tale motivo di ricorso, Salaino, 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, la Superficie Lorda di progetto è pari a mq 661,46 e, in ragione di tale variante progettuale, il motivo di ricorso è diventato parzialmente improcedibile.

Non può essere accolta la richiesta di parte ricorrente circa la necessità di pronunciarsi comunque su tale profilo *"onde evitare che lo stesso possa essere*

*reintrodotta in progetto con successive varianti in corso d'opera*". Al riguardo si osserva che il predetto elemento progettuale non risulta più contemplato. L'interesse al profilo di censura, dunque, risulta carente del requisito dell'attualità, atteso che la lesione prospettata necessita dell'adozione di provvedimenti successivi ed è dipendente da eventi futuri e incerti.

La stessa conclusione non può affermarsi per l'altro profilo di censura che compone il presente motivo di ricorso, contestato nell'atto introduttivo, rimodulato nell'esposto presentato in data 08.05.2024 e riproposto con il terzo motivo del secondo Atto di motivi aggiunti.

In sintesi, parte ricorrente lamenta che se *"in sede progettuale si è ritenuto di escludere i predetti 99,8 mq dal calcolo della superficie fondiaria SF, tale esclusione avrebbe dovuto continuare ad operare anche in sede di verifica della superficie coperta, della superficie filtrante e delle superfici ex art.10 N.A. del Piano delle Regole"*. Salaino, quindi, avrebbe illegittimamente ritenuto di conteggiare la superficie che doveva invece rimanere esclusa (99,8 mq) nelle verifiche relative alla superficie coperta, alla superficie filtrante e alle superfici di cui all'art.10 delle N.A. del Piano delle Regole. Dalle tavole di progetto si evincerebbe l'alterazione di tutti i parametri relativi agli indici urbanistici sopra richiamati. Sarebbero state individuate, inoltre, superfici che solo astrattamente potrebbero essere incluse nelle verifiche della superficie filtrante, essendo di fatto destinate ad una più intensiva cementificazione in conseguenza dell'uso a cui le stesse risultano destinate. Inoltre, le superfici drenanti e le superfici verdi con vegetazione rappresentate e dichiarate nel progetto non possiederebbero le caratteristiche per essere considerate come superfici idonee ad ospitare piante e ad impedire il ristagno dell'acqua.

Anche tale profilo di censura non convince il Collegio.

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 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.

In ragione di quanto sopra, non appare rilevante quanto invocato dalla parte ricorrente circa la necessità di *“verificare con istruttoria puntuale le pratiche edilizie presentate con riferimento alle porzioni tratteggiate in rosso ed ai mappali che con le stesse porzioni risultano costituire “unico comparto edificatorio”, tenendo “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”*.

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, peraltro, 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, lamenta, attraverso ulteriori profili di censura introdotti con il terzo motivo di ricorso del primo Atto di motivi aggiunti, che le porzioni di terreno conteggiate a superficie filtrante, così come si ricava dalla Tavola 58, risulterebbero inadeguate perché progettualmente adibite sia al transito degli autoveicoli diretti nelle rimesse, sia al transito pedonale finalizzato anche alla movimentazione dei contenitori per la raccolta differenziata condominiale: esse sarebbero destinate alla cementificazione. Sul lato ingresso di via S. Gregorio, le aree destinate a superfici filtranti e destinate a verde non potrebbero fare a meno di essere parzialmente pavimentate poiché destinate al passaggio di persone e manovra con le bici e perché si prevede l'alloggiamento dei bidoni per la raccolta dei rifiuti. Trattasi di aree che, in via principale, si estenderebbero lungo il muro dell’edificio confinante, zona tipicamente non destinabile a funzioni filtranti in ragione dei rinforzi

strutturali e delle protezioni dall'umidità che devono essere garantite in prossimità dei muri di confine.

Inoltre, sarebbero aree frammentate e facilmente possono essere sottratte alla loro funzione.

Sul lato di ingresso di via Razza, la superficie filtrante e destinata ad ospitare vegetazione sarebbe stata disegnata ritagliandola tra le corsie di percorrenza delle autovetture che accedono ai garage sotterranei: difficilmente l'area disegnata potrebbe ospitare una qualche vegetazione.

Parte ricorrente lamenta, altresì, che l'intervento di cui si tratta avrebbe avuto come primo effetto anche l'abbattimento di un grande albero che arrivava ad un'altezza di circa tre piani.

Sul piano progettuale la ricorrente dubita che le previste pareti verdi siano state ritenute compatibili con la normativa antincendio, non avendo reperito tra la documentazione progettuale l'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco necessaria.

Ad avviso del Collegio, tutti i profili di censura sopra richiamati, di cui si compone il presente motivo di ricorso, 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 primo Atto di motivi aggiunti.

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 e non la Tav. 58, come indicato di ricorrenti.

Dalla stessa è possibile evincere che solo la parte piantumata è destinata a superficie filtrante e che non si rinvencono spazi destinati ai bidoni per la

raccolta dei rifiuti nelle aree filtranti. Il deposito rifiuti è collocato al piano 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.

Quanto alla rampa di accesso ai garage, dalla tavola 61 non appare che la stessa sia interessata da superficie filtrante.

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.

Con il quarto motivo di ricorso, i ricorrenti lamentano la violazione, dell'art.41, *quinquies*, comma 6, della L. n.1150/1942, che richiede la previa approvazione di apposito Piano Attuativo per la realizzazione di edifici aventi altezza superiore a 25 metri. La violazione sussisterebbe anche nell'ipotesi in cui si dovesse ritenere applicabile la disciplina del PRG del 1980, nel quale l'obbligo di pianificazione era previsto dall'art. 19 delle relative N.T.A

Con la SCIA III Salaino ha ridotto l'altezza dell'edificio, originariamente di nove piani fuori terra, portandolo ad otto piani. Secondo i ricorrenti la modifica non avrebbe superato la censura poiché gli elaborati progettuali evidenzerebbero una riduzione dell'altezza (mt.24,95) solo per un fronte dell'edificio, mentre, rispetto agli altri fronti, l'altezza continuerebbe ad essere superiore ai 25 mt. (26,85). Poiché l'altezza totale dell'edificio deve necessariamente essere individuata nell'altezza massima tra quelle dei vari fronti (mt.26,85), la censura non sarebbe stata superata e continuerebbe dunque a sussistere la necessità di un Piano Attuativo. Di qui la sua riproposizione nel secondo Atto di motivi aggiunti.

Va preliminarmente evidenziato che il motivo di ricorso, per quanto sopra prospettato, non è diventato improcedibile e, ad avviso del Collegio, risulta ammissibile la sua riproposizione nel secondo 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 dai ricorrenti, non contenga l'espressa sollecitazione del potere di verifica comunale sulla modifica dell'altezza, la circostanza non impedisce a parte ricorrente di ribadire la censura anche nel secondo 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.

La censura è tuttavia infondata.

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 logica 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.

Con il quinto motivo di ricorso, all'esito delle varianti intervenute, parte ricorrente lamenta la violazione della distanza di 10 mt *ex art.* 9 DM 1444/1968 tra l'edificio in progetto e il muro cieco del Condominio di via Razza 3. Lamenta, altresì, l'assenza dei 10 mt tra i muri di fabbrica ciechi del Condominio di via Razza e di quello dell'edificio di via S. Gregorio 55, considerati nelle loro proiezioni verticali. Lamenta l'assenza della distanza di legge anche tra l'edificio in progetto e il perimetro esterno della terrazza di via S. Gregorio 55.

Preso atto, inoltre, della previsione di realizzare l'edificio in aderenza ai muri perimetrali, si determinerebbe, ad avviso dei ricorrenti, un uso distorto dell'art.74 R.E.

Sarebbe stata violata, altresì, la previsione di cui all'art. 86 comma 4 R.E., dovendosi tenere conto, nella verifica di soleggiamento, anche della terrazza di via S. Gregorio 55, del cortile del condominio di via Razza 3 e della veduta su fondo cieco del vicino.

Sussisterebbe, altresì, la violazione dell'art. 889 c.c.

Le censure sono infondate.

In via preliminare va dato atto che con SCIA II Salaino ha rinunciato alla deroga sulle distanze consentita dall'art.4, comma 2-*quinquies* della L.R. n.31/2014. La censura con la quale si contesta l'illegittima applicazione di tale deroga, originariamente formulata nel ricorso introduttivo, è dunque diventata improcedibile. Non può essere accolta la richiesta di parte ricorrente circa la necessità di pronunciarsi comunque su tale profilo *“onde evitare che lo stesso possa essere reintrodotta in progetto con successive varianti in corso d'opera”*. Al riguardo si osserva che il predetto elemento progettuale non risulta più contemplato. L'interesse al profilo di censura, dunque, risulta carente del requisito dell'attualità, atteso che la lesione prospettata necessita dell'adozione di provvedimenti successivi ed è dipendente da eventi futuri e incerti.

Il Collegio ritiene sussistente l'interesse dei ricorrenti anche alla proposizione di censure riferibili esclusivamente all'edificio di via S. Gregorio. Tanto in considerazione di quanto già si è avuto modo di richiamare in punto di ammissibilità del ricorso: *“Nelle cause in cui si lamenti l'illegittimità del titolo autorizzatorio edilizio per contrasto con le norme sulle distanze tra le costruzioni imposte da leggi, regolamenti o strumenti urbanistici, non solo la violazione della distanza legale con l'immobile confinante con quello del ricorrente, ma anche quella tra detto immobile e una terza costruzione può essere rilevante ai fini dell'accertamento dell'interesse al ricorso, tutte le volte in cui da tale violazione possa discendere con l'annullamento del titolo edilizio un effetto di ripristino concretamente utile, per il ricorrente, e non meramente emulativo”*. (Cons. Stato, Ad. plen. 9 dicembre 2021, n. 22).

Proprio con riferimento a tale edificio, Salaino srl, con SCIA I in Variante, 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.

Con la SCIA II, inoltre, la stessa controinteressata ha previsto, tra l'altro, di innalzare il corpo di fabbrica in aderenza al muro perimetrale di via Razza n. 3, di eliminare i balconi prospicienti lo stesso condominio e 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 e a 10 mt dalle pareti finestrate.

Con specifico riferimento al calcolo delle distanze, va premesso che i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 86 comma 3 del R.E., atteso che il progettista ha utilizzato un criterio di calcolo delle distanze rilevanti *ex art. 9 DM 1444/1968*, escludendo i balconi con profondità inferiore a 1.50 mt, poiché sporto escluso dalla definizione di sagoma. Con la SCIA II è stata tuttavia 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 RE, 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.

Precisato quanto sopra, per quanto concerne la distanza tra la parete cieca del Condominio ricorrente e la parete dell'edificio in progetto, ad avviso del Collegio non sussiste la violazione della distanza di 10 mt *ex art. 9 DM 1444/1968*. Dall'esame delle Tavole progettuali, difatti, le predette pareti non risultano *“antistanti”* atteso che l'avanzamento dell'una o dell'altra non porta al loro incontro, neanche per un segmento limitato (Cass. civ., sez. II, 1 ottobre 2019, n. 24471).

In ogni caso, l'edificazione in aderenza ai vari confini fino all'altezza dei diversi muri dei lotti confinanti, consentita dall'art. 87 del Regolamento edilizio, ha eliminato la possibilità della formazione di intercapedini tra le pareti dei muri di fabbrica ciechi prospicienti l'area d'intervento e parete dell'edificio in progetto, facendo venir meno, per tale profilo, la *“ratio”*

applicativa dell'art. 9 del DM 1444/1968, la cui concreta applicazione deve seguire un criterio funzionale alla salvaguardia dell'interesse pubblico sanitario alla salubrità degli spazi intercorrenti fra gli edifici che si fronteggiano. Sul punto, *“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. civ., Sez. II, Ordinanza, 27/09/2022, n. 28147). In sostanza, le SCIA in Variante prevedono, sia rispetto al condominio ricorrente che per il fabbricato di via S. Gregorio 55, la realizzazione della nuova edificazione in aderenza alla porzione di muro cieco prospiciente l'area d'intervento, con arretramento, dal primo piano in su, del corpo di fabbrica in progetto a 5 metri di distanza dal confine. Attraverso tale soluzione progettuale 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 e 13,02 mt rispetto al corpo finestrato di via Razza 3), senza alcuna necessità di misurare la distanza dalla proiezione verticale dei muri prospicienti l'area di intervento.

Sotto altro profilo di censura, parte ricorrente contesta l'uso distorto dell'art. 74 del R.E. e la mancata chiarezza circa la funzione del volume (escluso dalla slp) creato in conseguenza della suddetta edificazione in aderenza, in quanto spazio di pertinenza dell'edificio in progetto. Parte ricorrente contesta la validità di tale scomputo anche in ragione dell'assenza di un atto che definisca

la funzione di tale area, così come previsto dall'art. 74 del Regolamento edilizio.

La censura non è suscettibile di positivo apprezzamento giacché non risulta specificato sotto quale profilo vi sarebbe stato l'“uso distorto” dell'art. 74 del R.E. che consente lo scomputo dalla s.l.p. di alcuni spazi su presupposti ben delineati dalla stessa previsione regolamentare. Tra questi, rientra, la sottoscrizione e la trascrizione presso i registri immobiliari di “*un atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di Milano con il quale i medesimi spazi sono asserviti perpetuamente all'uso comune dell'edificio*”. Si tratta, tuttavia, di un adempimento che presuppone l'avvenuto accatastamento dei locali e, pertanto, non ancora esigibile.

Quanto alla verifica di cui all'art. 86 comma 4 del R.E., ad avviso del Collegio, la rappresentazione risultante dalla Tav. 58 appare corretta.

La predetta previsione regolamentare così recita: “*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*”.

Secondo i ricorrenti, la verifica sarebbe errata poiché la terrazza di via S. Gregorio 55, il cortile condominiale e il fronte della parete condominiale di via Razza 3 posta in senso non parallelo all'edificio in progetto, configurerebbero vedute da conteggiare nel calcolo del soleggiamento, come da simulazione che produce. Le tavole progettuali non avrebbero tenuto conto di ciò.

Il Collegio ritiene che la censura non possa trovare accoglimento. La previsione regolamentare, evidentemente, laddove fa riferimento “*piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta*” disciplina la verifica del soleggiamento esclusivamente per i locali interni, con esclusione di spazi aperti fruibili, quali terrazze e cortili.

Quanto alla violazione della distanza di cui all’art. 889 cc, in disparte la tempestività della stessa, la sua formulazione appare alquanto generica e, pertanto, inammissibile

Con il sesto motivo di ricorso parte ricorrente contesta la violazione delle norme e dei principi in tema di partecipazione ai procedimenti amministrativi riguardanti gli atti impugnati.

Si contesta, in particolare, la mancata partecipazione ai procedimenti di verifica attivati dall’esposto di Lavinia Immobiliare e dallo stesso esposto presentato dai ricorrenti in data 08.05.2024, per il quale vi sarebbe stato un tardivo avvio del procedimento, una tardiva comunicazione dell’avvio e la mancata condivisione della memoria della controinteressata. Si contesta, inoltre, anche la mancata partecipazione al procedimento riguardante la richiesta di conformazione nei confronti di Salaino *ex art. 19 comma 3 L.241/90*.

La censura non è condivisibile.

Ad avviso del Collegio, trattandosi di attività vincolata, il prospettato ritardo nell’avvio del procedimento sull’esposto dei ricorrenti in data 08.05.2024 e la mancata condivisione della memoria della controinteressata non hanno inciso sulla sostanziale correttezza delle verifiche poste in essere dall’amministrazione comunale né hanno compromesso le prerogative difensive della ricorrente. A tale conclusione, in stretta adesione alla logica del risultato introdotta a sistema dall’art. 21 *octies* comma 2 L. 241/1990, non osta il richiamo di parte ricorrente alla Convenzione di Aarhus del 25 giugno 1998, trattandosi, nel caso in esame, di procedimenti sostanzialmente estranei alla materia ambientale.

Quanto alla mancata partecipazione al procedimento di verifica attivato dall'esposto di Lavinia Immobiliare, il Collegio rileva l'assenza di una specifica previsione normativa che obblighi l'Amministrazione, nell'esercizio del potere di verifica, a coinvolgere i terzi. Peraltro, i ricorrenti hanno sempre avuto la possibilità di compulsare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 comma 6ter, l'amministrazione comunale, alle stesse condizioni e per i medesimi profili di illegittimità per i quali lamentano il mancato apporto collaborativo. Su tale presupposto, non pare al Collegio che possa ritenersi sussistente una lesione degli obblighi di collaborazione e buona fede da parte del Comune, atteso che lo strumento per apportare elementi istruttori e di giudizio per l'amministrazione, in sede di esercizio dei poteri di verifica, è stato sempre nella disponibilità dei ricorrenti e, difatti, successivamente attivato con l'istanza dell'08.05.2024.

Quanto al procedimento attivato a seguito di richiesta di conformazione ai sensi dell'art. 19 comma 3 L.241/90, come più sopra già rilevato, la Nota di favorevole conclusione del procedimento amministrativo è stata adottata nell'ambito della gestione del rapporto avviato con la SCIA II ed intercorrente tra il segnalante e l'amministrazione, con evidente esclusione di qualunque prerogativa di partecipazione procedimentale da parte di terzi.

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, il primo e il secondo atto di 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**