

Un titolo inidoneo rende abusivi i lavori e il Comune deve vigilare

Tar Lombardia

Permesso di costruire se gli interventi mutano la destinazione d'uso

Impossibile derubricare gli interventi maggiori al titolo minore

Annarita D'Ambrosio

Tema di strettissima attualità quello di cui si occupa la sentenza 2192/2023 del Tar Lombardia sezione di Milano, depositata il 2 ottobre. La vicenda, frequentissima, riguardava un condominio del cen-

tro città, nel quale una società aveva aperto una struttura turistico-ricettiva oggetto di Scia nel 2020.

Nonostante le proteste dei condòmini sotto il profilo della lesione della quiete, del decoro, della sicurezza e della destinazione dell'immobile, peraltro di interesse storico, la società l'anno successivo avviava lavori di manutenzione straordinaria presso un'altra unità immobiliare dello stesso stabile, condotta in locazione, al fine di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile ed avviarvi un'attività alberghiera. Lavori autorizzati da una Cila e poi da successiva Scia. Quest'ultima viene richiesta per i lavori che impattano gli elementi strutturali e la sagoma dell'edificio, mentre la Cila riguarda essenzialmente i lavori effettuati all'interno degli

immobili che non riguardano le componenti strutturali.

Nel caso in esame per un immobile uso studio totalmente ristrutturato e adibito ad attività ricettive occorre il permesso di costruire. Inoltre l'apertura di quello che sarebbe diventato un hotel a tre stelle aveva ulteriormente aggravato i disagi subiti dal condominio.

Il condominio contestava il rilascio del titolo da parte del Comune e l'azione tardiva dello stesso. Con riguardo alla richiesta di intervento in materia di Cila, il Tar aderisce all'orientamento secondo il quale, considerata la specifica natura della comunicazione, anche laddove sia trascorso un rilevante lasso temporale dalla sua trasmissione al Comune, non è precluso all'amministrazione l'esercizio di poteri re-

pressivi e sanzionatori qualora ci si trovi di fronte ad interventi che, secondo la prospettazione della parte lesa, esulino dal regime della comunicazione stessa. L'utilizzo di un titolo inidoneo, precisano i giudici amministrativi, rende abusivo l'intervento e impone al Comune l'adozione dei suoi poteri generali di vigilanza in ambito edilizio ex articolo 27, comma 1, del Dpr 380 del 2001.

In pratica la Cila non era titolo idoneo al tipo di interventi effettuati e, precisano i giudici amministrativi, pur in presenza di sempre maggiori spazi di semplificazione procedimentale anche in ambito edilizio, «esistono dei limiti insormontabili che non consentono di derubricare gli interventi «maggiori» al titolo «minore».