

**TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, sentenza n. 578 del 21 giugno 2021**

Il TAR Brescia osserva che gli articoli 51 e 52 della legge regionale della Lombardia n. 12 del 2005 hanno previsto un regime di sostanziale liberalizzazione delle destinazioni d'uso, per il quale il passaggio a un diverso tipo di utilizzazione deve ritenersi sempre ammissibile, in mancanza di espressi divieti contenuti nello strumento urbanistico.

La liberalizzazione delle destinazioni d'uso non assicura peraltro che il passaggio dall'una all'altra avvenga a titolo gratuito.

In base alla normativa regionale, perché si possa avere un mutamento di destinazione d'uso senza costi per il privato sono necessarie tre condizioni: che il cambio sia senza opere, che la nuova destinazione d'uso non alteri il fabbisogno di standard, che siano decorsi almeno 10 anni dell'ultimazione dei lavori.

In tal senso anche recentemente, sempre T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 2 marzo 2021, n. 206, nonché della stessa Sezione la sentenza 17 giugno 2015, n. 855).

Il testo della sentenza è consultabile su: [www.giustizia-amministrativa.it](http://www.giustizia-amministrativa.it)

Occorre peraltro richiamare anche il recente intervento del TAR Milano (Sez. II, n. 1040 del 26 aprile 2021) in fattispecie in cui il cambio di destinazione, pur senza opere, risulti in difformità dallo strumento urbanistico, con affermazione dei seguenti principi:

- il mutamento di destinazione d'uso senza opere, o funzionale, non risulta un'attività neutra da un punto di vista urbanistico ed edilizio poiché modifica i parametri edilizi dell'immobile, comportando una modifica (nel caso di specie, un aggravio) del carico urbanistico, con la necessità del previo ottenimento di un idoneo titolo abilitativo;
- tale conclusione non è messa in discussione dal disposto di cui all'art. 53, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005 che, a fronte di un mutamento di destinazione d'uso senza opere, sembrerebbe stabilire l'applicazione di sanzioni esclusivamente pecuniarie, in luogo di sanzioni reali;
- l'ultimo comma dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380 del 2001 prevede che «le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore; decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo»;
- tuttavia, le norme regionali devono essere interpretate alla luce dei principi contenuti nella legge statale e, in particolare, in quelli contenuti nell'art. 32 e nell'art. 23-ter del citato D.P.R. n. 380 del 2001, i quali configurano come «variazioni essenziali» i mutamenti che determinano il passaggio a una diversa categoria funzionale e li rendono, dunque, sanzionabili ai sensi del precedente art. 31; così

coordinata la disciplina regionale con quella statale (di diretta applicazione), si deve dunque ritenere che un cambio di destinazione d'uso dalla funzione produttiva a quella residenziale senza opere in contrasto con lo strumento urbanistico vigente non sia punibile con la mera sanzione pecuniaria, bensì con quella ripristinatoria;

- residua dunque uno spazio di applicazione dell'art. 53, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005 per quelle fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso, pur difforme dalle previsioni urbanistiche comunali, avvenga all'interno della medesima categoria funzionale.