

N. 00245/2015 REG.PROV.COLL.  
N. 00606/2014 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 606 del 2014, proposto da:

Dario Ghidini e Paola Demaldè, rappresentati e difesi dall'avv. Maria Lucia D'Ettore, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Roberta Casulini in Milano, viale Premuda, 14;

*contro*

Comune di Milano, rappresentato e difeso dagli avv. Antonello Mandarano, Maria Lodovica Bognetti, Paola Cozzi, Alessandra Montagnani Amendolea e Maria Giulia Schiavelli, con domicilio in Milano, Via Andreani, 10;

*nei confronti di*

Pantaleo Gianbattista Spadavecchia, Flavio Spadavecchia, Claudia Spadavecchia;

*per l'annullamento*

- della nota del Comune di Milano, Sportello Unico per l'Edilizia, PG 743398/2013 dell'11 novembre 2013, recante diffida dall'eseguire le

opere di cui alla DIA per nuova costruzione in via Regaldi, 16 – Pratica n. 14111/2013 PG 692940/2013;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale, comunque lesivo degli interessi dei ricorrenti, ivi compreso l'art. 17, comma 3 delle Norme d'Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 novembre 2014 la dott.ssa Floriana Venera Di Mauro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso notificato il 24 gennaio 2014 e depositato il 18 febbraio 2014, i sig.ri Dario Ghidini e Paola Demaldè impugnano il provvedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano in data 11 novembre 2013, PG 743398/2013 del 18 novembre 2013, recante la diffida dall'iniziare le opere oggetto della denuncia di inizio attività presentata in data 28 ottobre 2013, pratica n. 14111/2013.

Impugnano inoltre l'art. 17, comma 3 delle Norme d'Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano.

2. I ricorrenti hanno acquistato nel 2012 un terreno sito nel Comune di Milano, in via Regaldi n. 16, identificato catastalmente al foglio 41, mappali 135, 463 e 464 (doc. 7 dei ricorrenti). L'area in questione è

attualmente occupata da un giardino e da una piccola tettoia e fa parte di un lotto più ampio, che include anche un edificio residenziale (individuato al foglio 41, mappale 134), rimasto in proprietà dei danti causa dei sig.ri Ghidini e Demaldè.

Il terreno ricade, in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano, nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), all'interno del Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), tra gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) ed è edificabile con indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq.

Intendendo realizzare sul terreno acquistato un edificio monofamiliare, i ricorrenti hanno presentato una denuncia di inizio di attività per nuova costruzione.

Le relative opere sono state, tuttavia, interdette dal Comune con il provvedimento impugnato, in quanto *“trattandosi di nuova costruzione in ambito di Rinnovamento Urbano di P.G.T. disciplinato dall'art. 17 delle N. di A. del Piano delle Regole, l'intervento risulta in contrasto con l'art. 17.3 delle stesse norme in quanto l'ambito in cui si realizza la nuova costruzione, non essendo in cortina, si considera in cortile, in cui è consentita esclusivamente la realizzazione di costruzioni di altezza pari o inferiore all'edificio preesistente (nella fattispecie non vi è alcun edificio preesistente)”*.

3. I sig.ri Ghidini e Demaldè hanno quindi proposto l'odierno ricorso, articolando i motivi che di seguito si espongono.

I) Illegittimità dell'articolo 17, comma 3 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PdR) per violazione dell'articolo 13, comma 5 della legge regionale n. 12 del 2005, incompetenza sotto plurimi profili e illegittimità derivata. In particolare, la disposizione censurata – la quale stabilisce per gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che

l'edificazione all'interno dei cortili debba essere di altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente – sarebbe censurabile in quanto:

a) la previsione sarebbe stata introdotta in sede di approvazione del PGT attraverso il voto favorevole del Consiglio su emendamento che, però, avrebbe travalicato la portata delle osservazioni proposte; tali osservazioni avevano, infatti, ad oggetto solo l'edificazione nei cortili all'interno degli Ambiti a Disegno urbano Riconoscibile (ADR), e non anche negli ARU e, quindi, l'estensione della portata dell'osservazione agli ARU avrebbe dovuto comportare la ripubblicazione del piano, che però nella specie non è avvenuta;

b) l'emendamento votato dal Consiglio prevedeva testualmente solo la modifica dell'articolo 15, comma 2, lett. b) del PGT adottato (concernente gli ADR), e non anche la modifica dell'articolo 17, comma 3 (relativo, come detto, agli ARU); conseguentemente, l'attuale tenore di quest'ultima disposizione sarebbe frutto di una modifica indebitamente apportata dagli uffici, in contrasto con la volontà espressa dall'Organo e, quindi, da reputarsi radicalmente inesistente;

c) la modifica introdotta all'articolo 17, comma 3, sarebbe inoltre illegittima anche dal punto di vista sostanziale, in quanto le osservazioni presentate al PGT miravano a ottenere il contenimento delle edificazioni nei cortili solo con riferimento a quelle zone degli ADR caratterizzate da una cortina compatta, mentre l'estensione della previsione agli ARU comporterebbe, irragionevolmente, l'applicazione della limitazione anche in assenza di cortina compatta, come nel caso del terreno dei ricorrenti;

d) la modifica realizzerebbe, per analoghe ragioni, anche una irragionevole disparità di trattamento, poiché dall'attuale tenore degli articoli 15 e 17 delle Nda del PdR risulterebbe che le limitazioni alle

edificazioni in cortina varrebbero, nell'ambito degli ADR, solo con riferimento alle aree ricadenti nei "*Tessuti urbani compatti a cortina*", e non anche nelle aree rientranti tra le altre quattro tipologie di disegno del tessuto urbano previste per gli ADR, mentre le stesse limitazioni varrebbero sempre negli ARU, senza nessuna considerazione per le caratteristiche in concreto del tessuto urbano.

II) Illegittimità del provvedimento di interdizione delle opere, per violazione dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR, violazione dell'articolo 51 del Regolamento edilizio ed eccesso di potere sotto plurimi profili. Ciò in quanto, anche laddove si ritenesse legittimo il richiamato articolo 17, comma 3, esso tuttavia sarebbe stato illegittimamente invocato nel caso di specie, poiché il terreno su cui i ricorrenti intendono costruire non sarebbe qualificabile come "cortile".

III) Illegittimità del provvedimento di interdizione delle opere, per violazione dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR, ed eccesso di potere sotto plurimi profili. Ciò in quanto, anche laddove la disposizione più volte richiamata fosse legittima e applicabile nel caso di specie, essa tuttavia sarebbe stata illegittimamente intesa dal Comune come volta a vietare radicalmente l'edificazione nelle aree libere.

IV) Illegittimità del provvedimento di interdizione delle opere, per violazione degli articoli 4, comma 18 e 17, comma 3 delle NdA del PdR, nonché eccesso di potere sotto plurimi profili, poiché, in ogni caso, il limite attinente al rispetto dell'altezza dell'edificio preesistente avrebbe dovuto essere riferito all'edificio presente sullo stesso lotto e insistente sul mappale 134.

4. Si è costituito in giudizio il Comune di Milano, insistendo per il rigetto del gravame.

5. Alla camera di consiglio del 6 marzo 2014 il difensore dei ricorrenti

ha dichiarato di rinunciare all'istanza cautelare.

6. All'udienza pubblica del 20 novembre 2014 la causa è stata chiamata e discussa ed è quindi passata in decisione.

7. Ritiene il Collegio di poter prescindere dall'esame delle articolate censure che i ricorrenti rivolgono, con il primo motivo di ricorso, avverso l'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR. Ciò in quanto il provvedimento inibitorio adottato dal Comune, e di cui gli stessi ricorrenti hanno interesse a conseguire l'annullamento, è in ogni caso affetto dai vizi di illegittimità propria allegati con il secondo motivo di ricorso.

8. Occorre premettere che l'articolo 17, comma 3, più volte richiamato, applicabile negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), stabilisce 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. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti”* (v. doc. 3 ricorrenti).

Come sopra detto, il Comune ha adottato il provvedimento inibitorio ritenendo che l'intervento oggetto della denuncia di inizio di attività comportasse un'edificazione in un cortile, in assenza di un edificio preesistente.

I ricorrenti invece affermano che l'area su cui intendono realizzare l'edificio monofamiliare oggetto della denuncia di inizio attività non sia qualificabile come cortile e che, quindi, del tutto illegittimamente il provvedimento impugnato abbia inteso fare applicazione della disposizione richiamata.

9. Al riguardo, rileva anzitutto il Collegio che l'articolo 17, comma 3, introdotto in occasione dell'approvazione del PGT del Comune di Milano, reca disposizioni riferibili all'edificazione *“all'interno dei cortili”*,

stabilendone la limitazione a un'altezza pari o inferiore all'edificio preesistente e consentendo il trasferimento degli eventuali diritti edificatori che non possono essere spesi nell'area cortilizia.

9.1 Già sulla base di tali elementi – e prescindendo da più complesse indagini in merito alla portata della disposizione – risulta quindi evidente come la disposizione richiamata identifichi esattamente la fattispecie concreta nella quale essa deve trovare applicazione, limitandola soltanto al caso in cui sia riscontrabile la presenza di un *cortile*.

Ciò è reso evidente dalla circostanza che la previsione delle NdA non ha inteso fare riferimento a tutte le tipologie di spazio aperto tra le abitazioni che siano astrattamente riconoscibili nel tessuto urbano, ma solo a quelle qualificabili, appunto, come *cortili*. E unicamente ai *cortili* risultano riferiti non solo il testo dell'emendamento approvato (doc. 7 del Comune), ma anche le osservazioni al PGT adottato prese in considerazione dal Consiglio comunale (doc. 5 del Comune e doc. 17/a dei ricorrenti) e il dibattito consiliare che ha condotto all'approvazione della disposizione dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR (doc. 17/d dei ricorrenti e doc. 11 del Comune).

Pertanto – quale che sia la portata da riconoscere a tale elemento della fattispecie, e rinviando a quanto si dirà in proposito al punto 10. – l'applicazione della disposizione presuppone necessariamente un accertamento in concreto in merito all'effettiva esistenza di un *cortile* nell'ambito del quale sia prevista la realizzazione di edificazioni, dovendo escludersi che il Consiglio comunale abbia inteso vietare genericamente le edificazioni in tutti gli spazi aperti, comunque caratterizzati, presenti all'interno del TUC.

9.2 A fronte di tale dato, deve tuttavia osservarsi che il provvedimento

impugnato si è limitato ad affermare che “*l’ambito in cui su realizza la nuova costruzione, non essendo in cortina, si considera in cortile*”.

In altri termini, l’istruttoria tecnica compiuta dal Comune risulta essersi limitata a rilevare che la costruzione oggetto della denuncia di inizio attività non fosse prevista in allineamento alla cortina stradale, e ha tratto da tale unico elemento la conclusione che tale edificazione dovesse considerarsi in cortile.

Il provvedimento impugnato muove quindi esplicitamente dall’assunto che tutto ciò che viene costruito in posizione arretrata rispetto al fronte stradale debba intendersi, per ciò solo, edificato in cortile e, quindi, soggetto alle limitazioni sopra richiamate.

9.3 Questa interpretazione, tuttavia, non può essere condivisa, perché finisce per distorcere la portata della disposizione dell’articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR, oltre i limiti consentiti dalla lettera e dalla *ratio* stessa di tale previsione, ricavandone, di fatto, una norma che vieta le edificazioni in qualunque spazio aperto in arretramento rispetto alla cortina stradale, a prescindere da ogni accertamento in ordine alle caratteristiche e alle funzioni dell’area considerata.

La disposizione ha, invece, inteso unicamente riferirsi, come sopra detto, alle edificazioni nei *cortili*. Essa presuppone pertanto necessariamente un accertamento puntuale e concreto in merito all’esistenza di uno spazio che, per le caratteristiche sue proprie, sia qualificabile in sé come cortile, non potendosi ammettere che tale qualificazione venga ricavata per mera esclusione dalla circostanza che l’edificazione sia prevista in arretramento rispetto alla cortina stradale.

9.4 Il provvedimento inibitorio risulta quindi illegittimo, sotto un primo profilo, in quanto rivela, per le ragioni sopra dette, un difetto di istruttoria e di motivazione.



10. Ritenuto che il provvedimento sia viziato in quanto esso – in negativo – non accerta che vi sia in concreto un cortile, occorre poi evidenziare che esso è pure illegittimo in quanto – in positivo – afferma la sussistenza di un cortile con riferimento a un'area che non risulta qualificabile come tale.

10.1 Rileva il Collegio che, nel caso di specie, possono astrattamente essere prese in considerazione diverse definizioni del termine cortile.

10.1.1 Secondo il linguaggio comune, il sostantivo presenta la duplice accezione di *“porzione di area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio e destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone, o ad altre funzioni”* e di *“spazio non interamente chiuso tra i corpi di fabbrica, ma ad essi collegato mediante recinzioni o bassi fabbricati secondari”* (così il dizionario Treccani *online*).

10.1.2 D'altra parte, la giurisprudenza della Corte di Cassazione – formatasi peraltro con riferimento ad altra materia e, in particolare, all'interpretazione dell'articolo 1117, n. 1) cc, concernente la presunzione di comunione dei cortili nei condomini di edifici – ritiene che il termine cortile comprenda non solo i *“cortili stricto sensu”*, ossia *“le aree circondate da corpi di fabbrica”*, ma anche le aree *“adiacenti esterne, assolvanti, oltre alla primaria funzione di dare aria e luce, anche a quella di consentire l'accesso al fabbricato comune”* (così Cass. civ., Sez. II, 4 maggio 2012, n. 6781).

Al riguardo, la Corte ha talora precisato che *“se è certamente esatto che i cortili hanno la funzione di dare aria e luce agli ambienti dei fabbricati, è altrettanto esatto che l'area adiacente ad un fabbricato, che assolve a tale funzione, non può perciò solo essere qualificata cortile; essendo necessario a tal fine che essa abbia anche la funzione di consentire l'accesso al fabbricato (vedi le sentenze di questa Corte, n. 674 e 6336 del 1982, 10309 del 1991, 9982 del 1996, n. 11283 del 1998).”*

(Cass. civ. Sez. II, 29 ottobre 2003, n. 16241). Mentre, secondo altro orientamento, la funzione di accesso sarebbe accessoria e non necessaria (v. Cass. civ., Sez. II, 15 giugno 2012, n. 9875, ove si legge che l'uso dei cortili *“per l'accesso e la sosta di veicoli, non è incompatibile con la funzione primaria e tipica di tali beni, quella di dare aria e luce alle unità immobiliari circostanti, aggiungendosi alla stessa quale destinazione accessoria o secondaria”*; nello stesso senso Cass. civ. Sez. II, 09 giugno 2010, n. 13879).

La Corte ha pure affermato che le utilità di presa d'aria e luce o di accesso non esauriscono le potenzialità di sfruttamento del cortile, *“attinenti, tra l'altro, al parcheggio di veicoli o al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità”* (Cass. civ., Sez. II, 28 dicembre 2011, n. 29348; nello stesso senso Cass. n. 14128 del 2000).

Infine, secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione è qualificabile come cortile pure lo spazio *“tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano”* (così Cass. civ., Sez. II, 14 ottobre 2014, n. 21693; nello stesso senso: Id. 28 febbraio 2014, n. 4877; Id. 2 agosto 2010, n. 17993; Id. 30 luglio 2004, n. 14559).

In estrema sintesi, secondo la Corte di Cassazione la nozione di cortile, ai fini dell'articolo 1117 cc, riguarda un'area scoperta circondata da corpi di fabbrica o adiacente a uno o più edifici che si caratterizza perché destinata a dare aria e luce agli ambienti, e che inoltre può svolgere (necessariamente o accessoriamente, secondo i diversi orientamenti) anche la funzione di accesso agli edifici ed eventuali funzioni ulteriori, quali quella di parcheggio o deposito temporaneo di materiali.

10.1.3 Va, infine, presa in considerazione la definizione di cortile che può essere tratta dall'articolo 51, comma 1 del Regolamento edilizio del Comune di Milano (doc. 12 dei ricorrenti), ove si legge che *“le corti o i*

*cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica*”. Definizione, quindi, che appare rispondente alla più restrittiva tra le due accezioni del termine note al linguaggio comune (v. le definizioni riportate al paragrafo 10.1.1) e certamente meno ampia di quella fatta propria dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (riportata al paragrafo 10.1.2). Essa infatti limita la funzione del cortile unicamente a quella di presa d’aria e di luce di ambienti interni *al corpo di fabbrica*, così condizionando la riconoscibilità dello spazio cortilizio alla sua delimitazione, almeno parziale, ad opera della costruzione cui serve.

10.2 Al riguardo, occorre tenere presente che la parte ricorrente invoca proprio la definizione di cortile risultante dal Regolamento edilizio, mentre la difesa comunale ritiene che sia improprio avvalersi di tale nozione per l’interpretazione degli atti del PGT e afferma doversi fare riferimento, piuttosto, alle FAQ pubblicate sul sito del Comune, le quali avrebbero valenza, sul punto, di interpretazione autentica.

In particolare, nelle FAQ si legge, al punto 19, che “*ai fini dell’applicazione della norma del Piano delle Regole riguardante la limitazione di altezza dell’edificazione, per “cortile” deve intendersi: Area libera o occupata da costruzioni, prevalentemente delimitata lungo il perimetro da edifici e/o da altri cortili, che lo rendono uno spazio definito, riconoscibile e riconducibile a una specifica morfologia urbana e tipologia insediativa*” (v. doc. 10 del Comune).

10.2.1 Ritiene il Collegio di non poter concordare con quanto affermato dalla difesa comunale, in quanto il Regolamento edilizio fa parte del *corpus* della disciplina urbanistico-edilizia propria del Comune di Milano e, quindi, esso appare astrattamente rilevante ai fini dell’interpretazione delle disposizioni del PGT, a meno che la lettera e la *ratio* delle stesse non debbano indurre a ritenere che il pianificatore abbia inteso prescindere dalle definizioni presenti nel Regolamento.

10.2.2 Per altro verso, non può condividersi l'affermazione secondo la quale le FAQ avrebbero valore di interpretazione autentica del piano, poiché – secondo i principi – l'interpretazione autentica può promanare solo dallo stesso organo che ha approvato il piano, ossia il Consiglio comunale; ciò che non è nel caso di specie.

Deve, piuttosto, ritenersi che le FAQ costituiscano null'altro che una modalità per rendere pubblica e conoscibile *a priori* da parte dei cittadini la prassi interpretativa del PGT seguita dagli uffici.

In questo senso, esse assolvono certamente all'importante funzione di assicurare certezza e omogeneità all'azione dell'Amministrazione, ma non possono assumere rilievo, né tantomeno essere ritenute vincolati, al fine dell'interpretazione delle norme, poiché la prassi applicativa costituisce logicamente un *posterius* rispetto alla ricostruzione della portata delle disposizioni (che altrimenti assumerebbero semplicemente, e vincolativamente, il significato che l'Amministrazione attribuisce loro).

10.3 Premesso il quadro delle possibili interpretazioni da attribuire al termine *cortile*, ai fini dell'applicazione dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR, ritiene il Collegio che, nel caso di specie, possa prescindere dall'approfondire quale di essa debba essere ritenuta preferibile, poiché dalla documentazione agli atti del giudizio si evince che l'area di proprietà dei ricorrenti non è qualificabile come tale in nessuna delle sopra viste accezioni.

10.3.1 Risulta invero dagli atti di causa che l'ambito sul quale i ricorrenti intendono edificare è costituito da un ampio spazio retrostante rispetto all'edificio di proprietà dei propri danti causa, quest'ultimo costruito in arretramento rispetto alla cortina stradale.

Risulta inoltre che l'ampia area di che trattasi è tenuta in gran parte a giardino, è accessibile attraverso un viale di accesso collocato su un lato

dell'edificio esistente ed è circondata in parte da un muro di altezza inferiore a tre metri e in parte da abitazioni appartenenti ad altri proprietari; abitazioni alle quali non risulta riferibile alcuna servitù o altro diritto avente ad oggetto l'uso dello spazio in questione.

10.3.2 Sulla base di tali elementi, appare anzitutto evidente che l'area non è qualificabile come cortile nell'accezione più restrittiva del termine tra le due note al linguaggio comune (v. paragrafo 10.1.1), né secondo il significato che risulta dal Regolamento edilizio del Comune di Milano (v. paragrafo 10.1.3), il quale sostanzialmente mutua la nozione di cortile *stricto sensu* inteso, ossia come spazio circondato dai corpi di fabbrica di un edificio.

10.3.3 Sotto altro profilo, l'area non sembra qualificabile come cortile neppure alla stregua della nozione enucleata dalla Corte di Cassazione al diverso fine di determinare la portata dell'articolo 1117, n. 1) cc.

E invero, la giurisprudenza sopra richiamata richiede indefettibilmente, per la qualificazione di uno spazio libero tra i fabbricati come *cortile*, che sia in esso riconoscibile la destinazione allo svolgimento delle funzioni tipiche indicate dalla stessa Corte, ossia: presa d'aria e di luce, accesso a piedi o con mezzi meccanici ed, eventualmente, deposito provvisorio di materiali o parcheggio.

Nel caso di specie, come detto, le dimensioni stesse dell'area evidenziano che essa non è destinata semplicemente a dare aria e luce all'edificio esistente, se non forse nella porzione più prossima a tale edificio, rimasto in proprietà dei danti causa dei ricorrenti. Essa non risulta inoltre destinata a consentire l'accesso a uno o più edifici, né appare svolgere altre funzioni tipiche accessorie rispetto all'abitazione, essendo semplicemente occupata da un vasto giardino, un tempo pertinenziale alla costruzione esistente.

10.3.4 L'area non appare peraltro qualificabile come "cortile" neppure nella definizione più ampia risultante dal vocabolario comune (v. ancora il paragrafo 10.1.1). Tale nozione, infatti, nel consentire che l'area non sia interamente chiusa tra i corpi di fabbrica, richiede comunque l'esistenza di recinzioni o fabbricati secondari volti non semplicemente a delimitarla, ma a *collegarla* all'edificio.

L'uso del verbo *collegare* appare non casuale, perché rinvia alla necessità che il cortile – per quanto esteso e variamente delimitato possa essere, e anche laddove non circondato neppure su due lati dai corpi di fabbrica di edifici – sia riconoscibile come tale in ragione della sua destinazione a qualcuna delle funzioni tipiche, serventi rispetto ai fabbricati, che gli sono proprie.

A tali funzioni fanno rinvio, a ben vedere, anche le FAQ invocate dal Comune di Milano (doc. 10 dell'Amministrazione), le quali – come detto – precisano che il cortile debba consistere in uno spazio non solo "definito", ma anche "*riconoscibile e riconducibile a una specifica morfologia urbana e tipologia insediativa*".

Nonostante le stesse FAQ non precisino quali caratteri rendano riconoscibile il cortile e quale sia la morfologia urbana e tipologia insediativa cui esso deve potersi ricondurre, esse chiaramente sottintendono che non qualunque spazio aperto tra gli edifici possa essere qualificato come cortile, in difetto di precisi caratteri che lo rendano individuabile come tale. Non a caso, nelle stesse FAQ si legge che "*si deve pertanto intendere che solo qualora esista un contesto in cortina ed un cortile esistente si applica la limitazione sopra richiamata*" (ossia quella dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR).

Conseguentemente, deve ritenersi che anche nella lettura più ampia del termine, e persino in quella fatta propria dalle FAQ del Comune di

Milano, l'individuazione di un cortile presupponga, in concreto, la presenza di elementi che consentano di ritenere che lo spazio sia funzionalmente destinato allo svolgimento almeno di qualcuna delle utilità serventi alle costruzioni ad esso tipiche.

10.3.5 Tali caratteri e funzioni non risultano, tuttavia, rinvenibili nell'area di che trattasi.

E infatti, se è vero che – come esattamente affermato dalla difesa comunale – la presenza di un giardino non esclude di per sé la possibilità di qualificare l'area come cortile, deve tuttavia osservarsi che nella specie l'area risulta di notevole estensione e (fatta salva, presumibilmente, la porzione più prossima rispetto all'abitazione esistente) destinata sostanzialmente solo a giardino.

Affermare che essa costituisca un cortile equivarrebbe, quindi, a ritenere che qualunque giardino pertinenziale a un edificio debba considerarsi per ciò solo un cortile, indipendentemente dalle sue caratteristiche, dall'estensione, dall'individuabilità in esso di altre funzioni e, in ultima analisi, dalla riconoscibilità di precisi caratteri morfologici e tipologici atti a sorreggere tale qualificazione.

10.4 In conclusione, per i suesposti motivi, il Collegio ritiene, in accoglimento del secondo motivo di ricorso, che il provvedimento impugnato sia illegittimo, non essendo ravvisabile un cortile, ai sensi dell'articolo 17, comma 3 delle NdA del PdR, nell'area interessata dall'intervento oggetto della denuncia di inizio di attività.

11. Il carattere assorbente del motivo di ricorso accolto esime il Collegio dallo scrutinare le ulteriori doglianze articolate dai ricorrenti.

12. Le spese del giudizio vanno poste a carico del Comune soccombente, e possono liquidarsi nel complessivo importo di euro 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri di legge e rimborso del contributo

unificato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi e nei termini di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Milano al pagamento delle spese di lite, che liquida nel complessivo importo di euro 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri di legge e rimborso del contributo unificato.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 20 novembre 2014 con l'intervento dei magistrati:

Lorenzo Stevanato, Presidente

Silvia Cattaneo, Primo Referendario

Floriana Venera Di Mauro, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/01/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)