

L'EFFETTO ESPULSIVO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: VA DATA UNA LETTURA OGGETTIVA

Il T.A.R. Lombardia-Milano, sez. III, con la sentenza 27 gennaio 2025 n. 240, ha accolto il ricorso di un operatore che aveva impugnato il rigetto del proprio subentro in un'attività di autorimessa. Il Collegio, in particolare, si incentra sulla necessità di interpretare la pianificazione urbanistica in senso oggettivo e conforme al generale divieto di effetto espulsivo delle attività già insediate.

Il caso di specie

Nel caso di specie, l'operatore economico, assistito dal nostro studio, è affittuario di ramo d'azienda consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio di attività di parcheggio, concessogli in detenzione da altra impresa del settore. Tuttavia, il Comune, ricevuta la SCIA di subingresso, non ha accolto la segnalazione e ha inibito l'operatore subentrante dall'iniziare e/o proseguire l'attività.

Con ricorso, dunque, è stato impugnato il provvedimento dell'amministrazione comunale, unitamente alla norma della strumentazione urbanistica, in forza della quale l'Amministrazione comunale pretendeva di vietare l'esercizio dell'attività. In particolare, a seguito della modifica dell'anzidetta strumentazione, l'Ente locale aveva limitato la possibilità di insediare nuove attività di parcheggio in specifiche aree, facendo comunque *"salve le attività già regolarmente autorizzate ed esistenti anche in altri ambiti del tessuto urbano consolidato"* (art. 53 NTA del relativo vigente PGT). Tuttavia, l'interpretazione degli organi comunali era nel senso che il subentro avvenuto rientrasse tra le *"nuove attività"* vietate.

La soluzione

Il TAR, al contrario, ritiene l'operato del Comune in contrasto con la citata strumentazione locale. Afferma, infatti, che *"l'interpretazione preferibile dell'art. 53, c. 4, cit., è nel senso che la salvezza delle attività esistenti si riferisca ad attività oggettivamente individuate, a prescindere dal soggetto che le eserciti, purché nel mutamento di tale soggetto con un altro non vi sia apprezzabile soluzione di continuità, come ha avuto luogo nel caso di specie"*. Il giudice, dunque, riconferma il principio secondo cui le norme urbanistiche connotano *"in modo oggettivo gli usi compatibili con l'azzoneamento"* e non possono in ogni caso avere effetto espulsivo delle attività già insediate.

Conclusioni

Si può concludere, quindi, che, nel caso in cui sopravvenga una normativa locale che impedisca l'insediamento *ex novo* di una determinata attività in un'area dove

la stessa era legittimamente insediata, il mero mutamento, per atto negoziale, del soggetto economico che la esercita, senza soluzione di continuità, non può di per sé renderne illegittima la prosecuzione: le norme della strumentazione pianificatoria non possono aver effetto espulsivo di chi ivi legittimamente opera.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com