Pubblicato il 08/02/2023

Sent. n. 315/2023

REPUBBLICA ITALIANA

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 610 del 2022, integrato da motivi aggiunti, proposto da -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante pro tempore e -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Camilla Cepelli, Claudia Melillo e Paola Zanotti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico presso l'avv. Claudia Melillo in Milano, via Madre Cabrini, 9;
contro
Comune di -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Assunta Banza, Stefano Boeche e Paola Giovanna Brambilla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;
per l'annullamento
per quanto riguarda il ricorso introduttivo:
- dell'ordinanza del Comune di -OMISSIS-, Settore ambiente, energia, manutenzione cimiteri Ufficio Controlli Edilizi del -OMISSIS-, che impone la restituzione in pristino dello stato dei luoghi e la demolizione e rimozione delle opere abusivamente edificate, a pena di acquisizione al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime,
- nonché delle comunicazioni della Polizia Locale trasmesse il 5.10.2021 e il 10.12.2021, nonché dei verbali di sopralluogo della Polizia Locale;
per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da -OMISSIS- il 11/7/2022:
ulteriori deduzioni in diritto avverso il verbale di ispezione del 6.07.2021;
per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da -OMISSIS- il 2/8/2022:
ulteriori deduzioni in diritto avverso i) la comunicazione di Violazione urbanistica del 30.09.2021; ii) il Verbale di Ispezione del 8.11.2021; iii) la integrazione comunicazione di violazione urbanistica del 3.12.2021.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di -OMISSIS-;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 gennaio 2023 il dott. Giovanni Zucchini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ordinanza del -OMISSIS- a firma del competente Dirigente, il Comune di -OMISSIS- ingiungeva alla -OMISSIS- e alla -OMISSIS- di -OMISSIS- - quali proprietarie a titolo individuale o

comproprietarie - di provvedere alla restituzione in pristino dello stato dei luoghi ed alla demolizione e rimozione delle opere abusive che sarebbero state realizzate nel compendio immobiliare sito fra -OMISSIS-.
Contro la citata ordinanza era proposto il ricorso principale, con domanda di sospensiva, affidato a sei distinti motivi.
Si costituiva in giudizio il Comune intimato, concludendo per il rigetto del gravame.
In esito all'udienza in camera di consiglio del 27.4.2022 l'istanza cautelare era accolta con ordinanza della Sezione n. -OMISSIS-.
In seguito le società esponenti presentavano un'istanza di accesso agli atti in corso di causa, ai sensi dell'art. 116 comma 2 del c.p.a.
All'esito all'udienza camerale del 7.6.2022, fissata ai sensi degli articoli 87 e 116 del c.p.a., l'istanza di cui sopra era in parte accolta con ordinanza collegiale n. -OMISSIS-, mentre per la restante parte era dichiarata la cessazione della materia del contendere.
A fronte dell'ostensione dei nuovi documenti da parte dell'Amministrazione, la sola società -OMISSIS- depositava due ricorsi per motivi aggiunti rispettivamente in data 11.7.2022 ed in data 2.8.2022.
La società -OMISSIS- revocava invece il mandato professionale che aveva rilasciato agli avvocati Zanotti, Cepelli e Melillo (la revoca appare irrilevante ai fini della decisione, stante l'art. 85 del c.p.c. applicabile al giudizio amministrativo in forza della generale previsione dell'art. 39 del c.p.a.).
Alla pubblica udienza del 24.1.2023 la causa era discussa e trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. Con l'ordinanza gravata in via principale (cfr. il doc. 1 delle ricorrenti) il Comune di -OMISSIS- ha imposto il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere abusive realizzate in un compendio immobiliare di proprietà delle società esponenti e sito fra via -OMISSIS- e via -OMISSIS.
Attualmente nell'immobile è svolta attività di carattere commerciale, direzionale e terziario e – almeno a detta dell'Amministrazione – sono state realizzate opere abusive di varia natura, finalizzate all'esercizio del commercio, quali ad esempio la modifica di prospetto, l'apertura di ingressi ai locali ad uso esposizione, oltre a modifiche distributive degli spazi interni attraverso la posa di pannelli di cartongesso, la creazione di controsoffitti e la posa di pannelli di vetro.
Si tratterebbe di interventi che – posti in essere nel corso del tempo – avrebbero trasformato senza alcun titolo edilizio un capannone avente destinazione industriale in un'area di vendita al dettaglio, con funzione quindi commerciale e non più produttiva.
La questione fondamentale posta all'attenzione del Collegio è quella dell'individuazione del momento dell'avvenuto cambio d'uso da industriale a commerciale/terziario, giacché la tesi difensiva delle società esponenti è che lo stabile sia stato sempre utilizzato quale immobile commerciale oppure che il cambio d'uso da industriale a commerciale sia avvenuto in un tempo nel quale la legislazione urbanistica non richiedeva alcun titolo edilizio per tale mutamento.
La definizione del gravame impone di conseguenza la valutazione dell'originaria destinazione d'uso del compendio e delle successive modifiche intervenute all'interno dello stesso, alla luce della copiosa documentazione versata in giudizio dalle parti, soprattutto da quella resistente.
L'immobile di cui è causa fu edificato nel 1960 e la licenza edilizia ad esso relativa (n. -OMISSIS-0) aveva ad oggetto una costruzione "ad uso industriale" (cfr. il doc. 10 delle ricorrenti e il doc. 20 del resistente).
Anche la successiva licenza di occupazione n. -OMISSIS- ribadiva il carattere industriale dell'edificazione (cfr. il doc. 21 del resistente).
Nello stabile erano previsti anche una portineria, degli uffici ed il magazzino, sempre però nell'ambito di un'attività industriale.
Anche le planimetrie e gli elaborati tecnici allegati alla licenza del 1960 riguardano un edificio industriale ed in una di queste si parla di "magazzino" e di "tessuti" a conferma di un'attività

produttiva e non di vendita al pubblico di prodotti finiti (cfr. i documenti da 23 a 25 del resistente ed in particolare il doc. 23).
Le successive licenze edilizie rilasciate nel 1968 erano riferibili ad un'attività di carattere produttivo/industriale, certamente compatibile con l'esistenza di un magazzino con funzione di deposito di tessuti, confezioni o modelli o al limite anche di merce destinata tutt'al più alla vendita all'ingrosso, senza alcun accesso di pubblico ai locali (cfr.-OMISSIS-).
Solo con autorizzazione edilizia n.-OMISSIS- erano realizzate due vetrine su via -OMISSIS- e con successiva autorizzazione n. 11/1990 erano realizzate tre vetrine ed un servizio igienico (cfr. i documenti 39 e 45 del resistente).
Se si ha riguardo alla documentazione fotografia del 1989, prima della realizzazione delle vetrine, l'immagine è quella di un immobile di carattere industriale/produttivo (cfr. il doc. 41 del resistente).
In ogni caso nessun titolo era rilasciato per il formale cambio di destinazione d'uso, che era quindi ancora quella industriale della licenza edilizia del 1960.
Il primo titolo autorizzativo di un'attività commerciale di cui vi è idonea prova documentale risale al 1986, allorché il sig. -OMISSIS- otteneva il trasferimento della propria licenza di vendita al dettaglio da via -OMISSIS- alle vie -OMISSIS-/-OMISSIS- (cfr. i documenti 61 e 62 del resistente).
La suindicata licenza commerciale era poi volturata alla fine del 1986 a favore del sig.-OMISSIS- (cfr. i documenti da 63 a 65 del resistente).
Un'ulteriore licenza commerciale intestata alla signora -OMISSIS- era dapprima trasferita nel compendio di cui è causa e poi volturata a favore del sig. -OMISSIS- negli anni 1987-1988 (cfr. i documenti da 68 a 72 del resistente).
Di conseguenza, non vi è prova di un'attività di commercio e/o vendita nel compendio prima dell'anno 1986, allorché venne per così dire trasferita la licenza commerciale del sig. -OMISSIS-, rilasciata in origine per via -OMISSIS-.
Le esponenti producono una planimetria del 1967 che fa riferimento ad un "fabbricato commerciale" (cfr. il doc. 9 delle ricorrenti); tuttavia si tratta di un documento redatto da un tecnico di parte e relativo all'ottenimento di un titolo edilizio per un edificio residenziale di cinque piani vicino a quello di cui è causa.
La qualificazione attribuita all'immobile delle società istanti in tale elaborato non può quindi assumere rilievo decisivo.
I pur abili difensori delle ricorrenti evidenziano poi che gli allegati tecnici alla licenza edilizia del 1960, relativi alle caratteristiche della fossa settica e all'allacciamento in fognatura, sarebbero indici dell'esistenza di un'attività commerciale e non industriale (cfr. ancora il doc. 10 delle ricorrenti).
Tuttavia, come del resto evidenziato dal Comune nel corso del procedimento con propria nota del 17.11.2020 (cfr. il doc. 15 del resistente), le opere di cui sopra sono caratteristiche di uno stabile di ampie dimensioni nel quale vi è presenza umana, ma non sono manifestazione di una specifica destinazione d'uso.
Le esponenti depositano anche la copia parziale di una licenza edilizia al dettaglio avente n. -OMISSIS- (cfr. il doc. 11 delle ricorrenti); tuttavia si tratta della già menzionata licenza del sig. -OMISSIS- per l'esercizio di vendita di via -OMISSIS-, che fu dapprima trasferita e poi volturata a favore del sig. -OMISSIS- soltanto nel 1986, come già sopra ricordato (cfr. ancora i documenti da 63 a 65 del resistente, dove è appunto indicata la licenza n. 5798).
Neppure assume rilievo la categoria catastale dell'immobile, considerato che quest'ultima può avere una funzione probatoria della destinazione d'uso meramente indiziaria e sussidiaria (cfr. TAR Campania, Napoli, Sezione VI, sentenza n. 2362/2022), ma nel caso di specie la destinazione d'uso è chiaramente indicata nel titolo edilizio originario del 1960 e confermata successivamente da altri titoli edilizi.
Inoltre, come già evidenziato dall'Amministrazione nel succitato suo doc. 15, la categoria catastale D8 è stata attribuita nel 1988, allorché furono rilasciate – o meglio volturate – le prime licenze commerciali dell'edificio (cfr. il doc. 24 delle ricorrenti).

Parimenti non può assumere valenza probatoria, tale da smentire le chiare risultanze dei titoli edilizi, la documentazione proveniente dai Vigili del Fuoco ai fini della prevenzione degli incendi (cfr. il doc. 23 delle ricorrenti).
La domanda ai Vigili del Fuoco, redatta da -OMISSIS-, è stata inoltre depositata nel 1985, poco prima dell'ottenimento della prima licenza di vendita al dettaglio del 1986 (si veda ancora il succitato doc. 23).
Nessun rilievo può assumere poi lo strumento urbanistico generale del Comune vigente nel 1960 e negli anni successivi.
Nel caso di specie, infatti, non vi è alcun dubbio sulla conformità della licenza del 1960 e di quelle successive al Piano Regolatore Generale (PRG); ciò che viene in considerazione invece è l'abusivo mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, a nulla rilevando quindi che la destinazione commerciale realizzata senza titolo fosse astrattamente conforme al PRG.
Peraltro nel 1960 il PRG allora vigente ammetteva nella zona di cui è causa i laboratori artigianali e le piccole industrie (cfr. il doc. 103 del resistente).
In conclusione non appare possibile sostenere che l'immobile abbia avuto destinazione commerciale sin dal suo primo utilizzo, essendosi invece realizzato un mutamento di destinazione d'uso dello stabile da industriale a commerciale a partire dalla seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso (si veda sul punto anche il doc. 19 delle ricorrenti, vale a dire la certificazione comunale sulla vendita all'ingrosso e al dettaglio nei locali di cui è causa, che riporta la data del 1° febbraio 1988).
Tale cambio d'uso è stato realizzato con una serie di opere edilizie, quali la realizzazione di vetrine, pareti divisorie e posa di pannelli di vetro, indicate nel provvedimento impugnato e risultanti dall'analitica attività di controllo svolta sia dalla Polizia Locale sia dalla competente Procura della Repubblica (cfr. ancora il doc. 1 delle ricorrenti ed i documenti 101 e 102 e da 106 a 108 del resistente).
Tali opere sono consistite nelle modifiche di prospetto, nella realizzazione di aperture di ingresso ad uso esposizione per la vendita on-line, nelle modifiche distributive interne con tavolati in cartongesso a tutta altezza, nella realizzazione in ampliamento di una rampa di scala, nella realizzazione di soppalchi e controsoffitti e nella realizzazione di una rampa carraia.
Del resto, al momento in cui il sig. -OMISSIS- ottenne la voltura della licenza commerciale del sig. -OMISSIS- nel 1986, l'Amministrazione indicò una serie di interventi edilizi necessari per l'esecuzione dell'attività di vendita al dettaglio (cfr. ancora i documenti da 38 a 48 del resistente).
Fermo restando quanto sopra esposto avente carattere assorbente, in ogni caso anche un mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale e senza opere edilizie avrebbe richiesto il rilascio di apposito titolo, considerato che il mutamento funzionale da industriale a commerciale determina in ogni caso un aggravio del carico urbanistico, con conseguente necessità di corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (la giurisprudenza amministrativa è pacifica sulla questione; sul punto sia consentito il rinvio, fra le tante, alla sentenza di questa Sezione n. 1040/2021, con le ulteriori decisioni in essa richiamate).
L'obbligo della corresponsione degli oneri per l'attività edilizia anche se volta al cambio di destinazione d'uso è certamente configurabile a partire dalla nota legge n. 10/1977 – cui fece seguito in Lombardia la legge regionale n. 60/1977 – e nel caso di specie, come più volte sopra ricordato, il cambio d'uso si è realizzato dopo il 1986.
Ciò premesso, possono essere analizzate le singole doglianze.
1.1 Nel primo mezzo del ricorso principale le esponenti denunciano il presunto difetto di motivazione dell'ordinanza impugnata, nella quale il Comune avrebbe fatto un elenco di abusi edilizi molto generico, senza la chiara indicazione delle norme violate, per cui non vi sarebbe chiarezza in ordine agli interventi eseguiti ritenuti illegittimi dall'Amministrazione.
La doglianza è infondata in quanto il provvedimento impugnato (si vedano ancora il doc. 1 delle ricorrenti e del resistente) indica puntualmente gli esiti dell'attività ispettiva svolta – con indicazione dei relativi verbali – e gli abusi riscontrati sull'immobile con riferimento anche agli specifici dati catastali.

Nell'ordinanza è fatto poi riferimento alla memoria procedimentale della società Lambro del 10.5.2021 e sono svolte in merito alla stessa puntuali controdeduzioni.
Quanto poi alla motivazione degli ordini di demolizione o di ripristino adottati ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia o anche solo "TUE") la giurisprudenza è concorde nel reputare che si tratta di atti vincolati, nel senso cioè che dopo l'accertamento dell'abuso commesso deve essere disposta la misura ripristinatoria, senza alcuna particolare motivazione sull'interesse pubblico perseguito o sull'eventuale lasso di tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi, considerato che l'interesse pubblico al ripristino della legalità appare in ogni modo prevalente (cfr., fra le tante, la nota sentenza dell'Adunanza Plenaria n. 9/2017).
Il primo mezzo deve quindi rigettarsi.
1.2 Nel secondo motivo si lamenta la violazione dell'art. 7 della legge n. 241/1990 e delle garanzie di partecipazione procedimentale riconosciute al privato nel procedimento.
Anche tale censura appare priva di pregio.
Le esponenti hanno ricevuto la comunicazione di avvio del procedimento in data 9.4.2021 ed hanno depositato una memoria procedimentale il successivo 10.5.2021 e di tali atti è data contezza nell'ordinanza impugnata (cfr. i documenti 6 e 7 del resistente).
I rappresentanti delle società istanti hanno poi preso parte concretamente all'attività ispettiva, come risulta dai relativi verbali (cfr. il documento 12 del resistente ed anche il suo successivo doc. 101).
A ciò si aggiunga che il presente contenzioso non è il primo che oppone le società ricorrenti al Comune per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile di cui è causa.
In precedenza le società avevano chiesto al Comune la stipulazione di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 relativo proprio alla individuazione della destinazione d'uso dell'immobile e a fronte del diniego comunale avevano proposto ricorso davanti a questa stessa Sezione, che respingeva il gravame con sentenza n. -OMISSIS-.
Anche il secondo mezzo deve quindi rigettarsi.
1.3 Nel terzo e peraltro succinto motivo si sostiene che l'immobile sarebbe stato autorizzato o comunque utilizzato da sempre per attività commerciale e che nel provvedimento non sarebbe indicata la prova dell'avvenuto mutamento d'uso.
Nel quarto e più analitico motivo le esponenti affermano che l'attività commerciale sarebbe stata svolta sin dagli anni sessanta dello scorso secolo (punto "a" del quarto motivo) e che le licenze edilizie dovrebbero interpretarsi nel senso che avrebbero comunque autorizzato l'attività commerciale (punto "b" del quarto motivo).
In subordine (punto "c" del quarto motivo) si sostiene che il mutamento di destinazione d'uso sarebbe avvenuto senza opere e che pertanto non sarebbe sanzionabile, giacché tale condotta avrebbe rilevanza ai fini urbanistici ed edilizi soltanto a seguito della legge regionale della Lombardia n. 1/2001.
I due motivi possono essere trattati congiuntamente, attesa la loro omogeneità.
Sugli stessi preme innanzi tutto richiamare, per ragioni di economia espositiva, quanto sopra indicato al punto 1 della presente narrativa in DIRITTO, in ordine alla chiara destinazione industriale e produttiva assegnata all'immobile dai titoli edilizi rilasciati a partire dal 1960, senza che dai titoli citati potesse reputarsi assentita un'attività commerciale e di vendita.
Sempre al suindicato punto 1 è stato evidenziato che il cambio d'uso è avvenuto con opere edilizie.
A ciò si aggiunga, quanto alla giurisprudenza citata dalle esponenti sulle novità della legge regionale n. 1/2001, che le pronunce richiamate non escludono la rilevanza del mutamento di destinazione d'uso senza opere, ma riconoscono semmai che il versamento del relativo contributo di costruzione deve avvenire senza la corresponsione di alcuna sanzione pecuniaria per il ritardo (così TAR Lombardia, Brescia, Sezione I, sentenza n. 1115/2005).
In conclusione, anche il terzo ed il quarto motivo vanno rigettati.
1.4 Nel quinto mezzo gli esponenti sostengono che talune delle opere oggetto di contestazione non sono soggette a permesso di costruire ma semmai soltanto a semplice SCIA secondo l'art. 22 del TUE oppure a CILA ai sensi dell'art. 6-*bis* del medesimo TUE.

Anche questa censura deve essere respinta.
Infatti, la valutazione degli abusi edilizi compiuti in uno stabile nel corso del tempo deve essere unitaria, senza alcun artificioso frazionamento degli abusi stessi.
La qualificazione degli interventi edilizi non può dunque che avvenire avendo riguardo alla totalità di un intervento, impedendo così suddivisioni meramente artificiose e mosse da una finalità sostanzialmente elusiva (si vedano, per l'affermazione della necessaria valutazione unitaria di qualsivoglia intervento costruttivo, Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 5879/2022 pagina 6 di 9; Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 4919/2021; TAR Campania, Napoli, Sezione VII, sentenza n. 5140/2022 ed anche le sentenze della scrivente Sezione II n. 572/2022 e n. 2742/2022).
Nel caso di specie l'Amministrazione ha considerato la situazione dell'intero compendio, nel quale attraverso un insieme di opere è stato realizzato un cambio d'uso da industriale a commerciale e quindi una variazione essenziale del bene senza alcun titolo edilizio.
L'art. 31 del TUE contempla non solo i casi di assenza ma anche quelli di difformità totale o di variazione essenziale dal titolo edilizio ed è ciò che si è concretizzato nella presente fattispecie.
Il quinto mezzo deve quindi rigettarsi.
1.5 Nel sesto motivo le società istanti evidenziano che parte dello stabile di loro proprietà è condotto in locazione da altre imprese e producono sul punto i relativi contratti.
Solo tali ultime imprese, si continua nel gravame, devono reputarsi responsabili dell'abuso e non le parti ricorrenti, che sono soltanto proprietarie estranee però alle condotte illecite dei loro conduttori.
Anche tale doglianza è priva di pregio, per le seguenti considerazioni.
Secondo un pacifico indirizzo giurisprudenziale, condiviso dal Tribunale, la misura demolitoria e/o ripristinatoria può essere disposta nei confronti del proprietario, ancorché estraneo all'abuso, trattandosi di una misura di carattere reale che prescinde dalla responsabilità nella realizzazione dell'illecito edilizio.
Al contrario, l'ulteriore ed eventuale misura dell'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale in caso di inottemperanza della demolizione (ex art. 31 del TUE) non può essere disposta ai danni del proprietario estraneo all'abuso, come messo in luce in più occasioni dalla giurisprudenza amministrativa sulla scorta della sentenza della Corte Costituzionale n. 345/1991 (cfr., fra le tante, TAR Lombardia, Milano, Sezione II, sentenza n. 2856/2022).
Orbene, nel caso di specie il Comune si è limitato ad adottare l'ordinanza ex art. 31 e a notificarla ai proprietari.
Solo dopo l'eventuale scadenza del termine di novanta giorni di cui all'art. 31 – termine peraltro sospeso per effetto della pronuncia cautelare nel presente giudizio – il Comune dovrà verificare l'eventuale inottemperanza ed in tale sede i proprietari potranno, nel rispetto delle garanzie di partecipazione procedimentale, dara la prova della loro estraneità all'abuso, onde non subire la perdita della proprietà del bene.
Si tratta però di una scansione procedimentale futura, non oggetto del presente ricorso, visto che il Tribunale non può pronunciarsi su poteri amministrativi non ancora esercitati (cfr. l'art. 34 comma 2 del c.p.a).
In conclusione, l'intero ricorso principale deve rigettarsi.
2. I due ricorsi per motivi aggiunti sono stati proposti dopo che il Comune, in esecuzione dell'ordinanza collegiale della Sezione n. -OMISSIS- pronunciata ai sensi dell'art. 116 comma 2 del c.p.a., ha depositato in giudizio tutti i documenti oggetto dell'istanza di accesso delle società esponenti.
Il primo ricorso per motivi aggiunti contiene le censure dal n. 7 (VII) al n. 9 (IX), in pratica continua la numerazione del gravame principale.
In esso sono contenute ulteriori doglianze a seguito della lettura del verbale di ispezione del 6.7.2021 (cfr. i documenti 101 e 102 del resistente).
2.1 Nel motivo n. 7 si lamenta la violazione del principio di leale collaborazione fra Amministrazione e cittadino in relazione all'art. 97 della Costituzione e all'art. 1 della legge n. 241/1990.

In particolare, secondo la prospettazione dell'esponente il verbale conterrebbe scarne indicazioni degli abusi riscontrati, che sarebbe quindi tratteggiati in modo generico.
Inoltre l'avviso di avvio del procedimento avrebbe riguardato il solo mappale n. -OMISSIS-, mentre i funzionari avrebbero verificato anche il diverso mappale n. -OMISSIS-.
La censura è infondata.
Per quanto riguarda la questione dei mappali, la comunicazione di avvio del 9.4.201 si riferiva espressamente anche al mappale n. -OMISSIS- (cfr. il doc. 6 del resistente, pag. 1), mentre appare apodittica l'affermazione circa la mancata leale collaborazione del Comune, visto non solo il corretto avvio del procedimento ma anche la partecipazione dei delegati delle società all'attività di controllo.
Quanto all'asserito difetto di motivazione riferito al verbale del 6.7.2021, si conferma quanto sopra sostenuto dallo scrivente Collegio sull'adeguata motivazione del provvedimento impugnato in via principale.
Il verbale del 6.7.2021 richiama poi la relazione dei tecnici che riporta a sua volta le difformità accertate, le misurazioni effettuate e la normativa violata (cfr. i documenti 11 e 12 del resistente).
In conclusione, deve respingersi il motivo n. 7.
2.2 Nel mezzo n. 8 viene eccepito l'eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto di istruttoria, oltre che nuovamente il difetto di motivazione per mancanza di elementi oggettivi di valutazione.
La censura appare nel complesso ripetitiva di doglianze già sollevate nei motivi precedenti e riguardanti un presunto difetto di istruttoria e di motivazione dell'atto impugnato.
Il mezzo deve quindi rigettarsi e sia consentito sul punto il rinvio alla precedente narrativa relativa alla trattazione del ricorso principale.
2.3 Nel motivo n. 9 viene eccepita ancora la violazione dell'art. 3 della legge n. 241/1990 per un'asserita contraddittorietà della motivazione dell'ordinanza impugnata.
Sul punto non può che ribadirsi che gli abusi posti in essere nel compendio di cui è causa hanno dato luogo ad una difformità totale e a variazioni essenziali dal titolo edilizio originario del 1960, il che giustifica l'applicazione dell'art. 31 del TUE.
In definitiva, il primo ricorso per motivi aggiunti deve interamente rigettarsi.
3. Nel secondo ricorso per motivi aggiunti le nuove doglianze (motivi n. 10 e n. 11) sono state introdotte dopo la visione di taluni documenti versati in giudizio dal Comune ed in particolare della comunicazione di violazione urbanistica del 30.9.2021, del verbale di ispezione dell'8.11.2021 e dell'integrazione della comunicazione di violazione urbanistica del 3.12.2021 (cfr. i documenti da 106 a 108 del resistente).
Nel motivo aggiunto n. 10 (X) sono riproposte le doglianze dei primi motivi aggiunti, dal n. 7 al n. 9.
Anche tale mezzo di gravame deve essere rigettato per gli stessi argomenti per i quali sono stati respinti i primi motivi aggiunti ed ai quali il Collegio si permette di rinviare.
3.2 Nel motivo n. 11 (XI) viene ribadito l'eccesso di potere per carenza di istruttoria e travisamento dei fatti.
L'esponente rileva dapprima che l'Amministrazione non avrebbe individuato il periodo di realizzazione dell'abuso, oltre a ribadire che i titoli edilizi non avrebbero in realtà previsto una destinazione industriale bensì commerciale, quanto meno di commercio all'ingrosso.
Sulla questione si richiama innanzi tutto quanto già sopra esposto e si ribadisce che dall'analisi di tutta la documentazione relativa al compendio di cui è causa non vi è prova di un'attività commerciale di vendita se non a partire dal 1986 (trasferimento e successiva voltura della licenza del sig. -OMISSIS-), mentre sarebbe stato onere della società ricorrente dare la prova (ex art. 2697 del codice civile) che all'edificio era stata ritualmente attribuita una destinazione commerciale anziché industriale.
L'utilizzo in via di fatto dell'immobile per l'attività commerciale o la realizzazione di opere interne reputate dalla ricorrente non compatibili con la destinazione industriale (si pensi alla più volte richiamata questione dell'allacciamento fognario e degli scarichi) sono irrilevanti; il mutamento di destinazione dell'uso industriale originario del 1960 non poteva certo realizzarsi in via di fatto a partire dal 1986 ma presupponeva il rilascio di un valido titolo edilizio.

Deve essere altresì smentita l'asserzione difensiva secondo cui l'avviso di avvio del procedimento poi conclusosi con l'ordinanza ivi impugnata avrebbe riportato il solo mappale n. -OMISSIS-.
Basta ancora leggere l'avviso di avvio (cfr. nuovamente il doc. 6 del resistente, pag. 1) per trovare l'espresso riferimento al mappale n. -OMISSIS-.
A fronte peraltro del rifiuto di accesso all'area di cui al mappale da ultimo indicato, il Comune allertava la Procura della Repubblica di -OMISSIS-, che autorizzava l'ispezione con decreto n. -OMISSIS- con delega alla Polizia Giudiziaria.
La Procura redigeva apposito verbale in data 8.11.2021 (cfr. il doc. 107 del resistente, ultimo allegato) mentre altra relazione era predisposta a cura dei tecnici del Comune con l'indicazione delle difformità riscontrate (cfr. il doc. 108 del resistente).
L'esponente si duole inoltre che l'Amministrazione avrebbe posto la propria attenzione sulla concessione edilizia n. -OMISSIS- del -OMISSIS- chiesta dalla società ricorrente ma dalla stessa mai ritirata ed eseguita.
In realtà il provvedimento impugnato (cfr. pag. 2 dello stesso) si limita ad affermare che non esiste negli archivi alcun provvedimento di decadenza della concessione n. -OMISSIS-/-OMISSIS-, in quanto nella memoria procedimentale si sosteneva che la concessione era decaduta (cfr. per tale memoria il doc. 7 del resistente, penultima pagina).
Il Comune ha quindi solo dato atto di non avere mai pronunciato la formale decadenza del suindicato titolo edilizio.
Giova peraltro evidenziare, per completezza, che la citata concessione edilizia n. -OMISSIS-/-OMISSIS- rilasciata a -OMISSIS- aveva ad oggetto un cambio di destinazione d'uso, sicché la società istante era consapevole della necessità di un valido titolo edilizio per tale cambio (cfr. i documenti da 52 a 54 del resistente).
Quanto all'integrazione della comunicazione della violazione edilizia del 3.12.2021 (si veda ancora il doc. 107 del resistente), la stessa era redatta ai fini precipui dell'indagine penale allo scopo di individuare la persona fisica autore degli abusi ma non assumeva rilievo preminente ai fini dell'attività amministrativa di vigilanza sugli abusi edilizi (art. 27 del TUE), considerato che la misura ripristinatoria/demolitoria ha carattere reale e si fonda quindi su presupposti diversi da quelli della sanzione penale.
In merito poi alla presunta totale assimilazione sostenuta dall'esponente fra commercio all'ingrosso – che sarebbe stato svolto nei locali prima del 1986 – e commercio al dettaglio (quest'ultimo invece certamente iniziato a partire dal 1986), preme ricordare che la legge n. 426/1971, applicabile *ratione temporis* alla presente vicenda contenziosa, distingueva il commercio all'ingrosso da quello al minuto (o al dettaglio), tanto è vero che era vietato l'esercizio dei medesimi negli stessi locali (art. 1 della legge) e che all'epoca le licenze di commercio al minuto erano oggetto di contingentamento attraverso i piani comunali del commercio (art. 12 e artt. 24 e seguenti della legge).
Non può inoltre sottacersi che il commercio al dettaglio, per effetto dell'affluenza del pubblico dei consumatori, dà luogo ad un carico urbanistico ben superiore a quello del commercio all'ingrosso.
In conclusione anche il secondo ricorso per motivi aggiunti deve rigettarsi nella sua interezza.
4. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li respinge.
Condanna le società ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento a favore del Comune di -OMISSIS- delle spese di lite, che liquida in euro 3.000,00 (tremila/00) oltre spese generali nella misura del 15% e altri oneri di legge se dovuti.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento

europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare le società ricorrenti.
Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 24 gennaio 2023 con l'intervento dei magistrati:
Maria Ada Russo, Presidente
Giovanni Zucchini, Consigliere, Estensore
Laura Patelli, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Giovanni Zucchini

IL PRESIDENTE
Maria Ada Russo

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.