

Pubblicato il 30/09/2025

N. 07637/2025REG.PROV.COLL.
N. 04987/2024 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4987 del 2024, proposto da
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Fondo Immobiliare Primo
Re, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa
dall'avvocato Gianluca Gariboldi, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;

contro

Ministero della Cultura, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria *ex*
lege in Roma, via dei Portoghesi, n. 12;
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti Paesaggio Città Metropolitana Milano,
Segretariato Regionale per la Lombardia – Commissione Regionale per il
Patrimonio Culturale, non costituiti in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia
(Sezione Terza) n. 3003/2023.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 settembre 2025 il Cons. Giordano Lamberti e udito per le parti l'avvocato Alessandro Zuccaro, in sostituzione dell'avvocato Gianluca Gariboldi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 - Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., nella qualità di società di gestione del fondo di investimento denominato “Fondo Immobiliare primo RE”, ha impugnato avanti il Tar per la Lombardia il decreto prot. n. 6598 dell'11 ottobre 2022 reso ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/2004 in relazione agli immobili ricadenti in Milano – Galleria Vittorio Emanuele II e Portici Settentrionali, Piazza del Duomo, vie G. Mengoni, C. Cattaneo, S. Pellico, piazza della Scala, via T. Marino, G. Berchet, U. Foscolo, S. Raffaele ..., con particolare riferimento alla dichiarazione “di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 1 e comma 3 lettere a) e d), 12 e 13 del Codice dei beni culturali” dell'immobile di proprietà del citato fondo.

2 – Con il ricorso di primo grado la società ha, tra l'altro, evidenziato che l'edificio di sua proprietà non sarebbe riconducibile al progetto originario di Giuseppe Mengoni, e che non vi sarebbe stata necessità di sottoporlo a vincolo anche con riguardo al suo “interno”, in quanto si tratterebbe di immobile ricostruito a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale e adibito nel tempo a “diverse destinazioni d'uso”.

3 – Il Tar adito, con la sentenza indicata in epigrafe, ha respinto il ricorso.

4 – Avverso tale pronuncia ha proposto appello l'originaria ricorrente per i motivi di seguito esaminati.

4.1 – Con il primo motivo l'appellante lamenta che il Giudice di primo grado avrebbe omesso di valutare quanto contenuto nel primo e nel secondo motivo

di ricorso in relazione alla sostanziale oggettiva estraneità dell'immobile dal perimetro del vincolo apposto con il Decreto.

Secondo l'appellante, il Tar non avrebbe colto come il Decreto che ha imposto sull'immobile il vincolo ex art. 10, co. 3, lett. a) e d) del D.lgs. n. 42/2004 sia affetto da gravi vizi procedimentali che sono confluiti in un provvedimento illogico e irragionevole.

Nello specifico deduce che:

- la Soprintendenza ha sempre posto l'accento sulla Galleria (sul suo pregio artistico, sul progetto del Mengoni e sull'importanza che riveste per Milano e per i milanesi) e sui portici settentrionali. In particolare, secondo le amministrazioni resistenti: (a) la Galleria e gli immobili che la costituiscono, progettati dall'Arch. Mengoni, hanno rappresentato (e rappresentano tutt'ora) il cuore di Milano sia dal punto di vista storico-artistico che dal punto di vista socio-culturale e (b) gli edifici dei portici settentrionali (realizzati - secondo quanto riportato nella motivazione del Decreto - sulla base del progetto del Mengoni seppur successivamente alla sua morte), costituiscono nella loro omogeneità da via San Raffaele a via Mengoni la quinta a nord della piazza e l'ingresso monumentale verso la galleria;
- l'immobile oggetto di causa non rientra in nessuna delle due summenzionate casistiche, perché non progettato dal Mengoni e perché non fa parte della cd. "quinta a nord" della Piazza del Duomo, né rappresenta in alcuna misura l'ingresso monumentale alla Galleria; non è altresì in alcuna parte direttamente prospiciente la Galleria Vittorio Emanuele II, né i Portici Settentrionali, trovandosi in una via secondaria rispetto al complesso monumentale; inoltre, è stato oggetto, nel corso degli anni, di numerosi interventi di ristrutturazione integrale, dovendosi, quindi, escludere a monte un qualsiasi valore storico o artistico anche perché non comprende alcun elemento di pregio;
- le Amministrazioni resistenti, contrariamente a qualsiasi principio circa l'efficienza e il buon andamento del loro operato, avrebbero condotto un'istruttoria molto lacunosa, senza condurre un sopralluogo presso

l'immobile, senza acquisire la documentazione progettuale relativa ai numerosi interventi edilizi susseguitisi negli anni e senza, quindi, specificare alcunché circa la rilevanza storico-artistica e socio-culturale dell'immobile.

4.2 – Con il secondo motivo, l'appellante contesta il capo della sentenza impugnata in cui il Giudice di primo grado ha calato nel caso di specie la statuizione resa incidenter tantum nella sentenza n. 2630/2021 del Tar per la Lombardia dove si era precisato che non è ammissibile assoggettare a vincolo una pluralità di beni individuati solo genericamente, salvo il caso in cui sia proprio la pluralità, nel suo complesso ed in maniera unitaria, ad esprimere il suddetto valore.

L'appellante prospetta che:

- nell'affermare che è possibile apporre un vincolo su una pluralità di beni genericamente individuati si ritiene legittimo vincolare beni solo sulla base della loro collocazione geografica senza condurre alcuna istruttoria specifica che, se effettuata, invece, potrebbe portare a una conclusione di segno opposto nel rispetto del bilanciamento degli interessi pubblici e privati;
- nel caso di specie, non si lamenta la generica individuazione degli immobili inclusi nel vincolo, ma la mancanza del presupposto per l'apposizione di un vincolo, in quanto l'immobile non rientra nella “nozione” de (a) “la Galleria e gli immobili che la costituiscono, progettati dall'Arch. Mengoni” e (b) la quinta a nord della piazza e l'ingresso monumentale verso la Galleria (i cd. portici settentrionali), che insieme costituiscono l'unico complesso immobiliare valutato in concreto dalle Amministrazioni;
- il Tar, nel rielaborare e riapplicare i concetti di cui alla sentenza n. 2630/2021 ha affermato che *“una volta individuata una linea di continuità estetica e “culturale” degli isolati urbani di rilievo, corretta è stata dunque la valutazione delle amministrazioni competenti di apporre un vincolo unitario e prescindente da singole diversità di ubicazione o di caratteristiche “interne” ai singoli edifici?”*; ciò in totale contraddittorietà rispetto a quanto rilevato nella richiamata sentenza del 2021.

L'appellante insiste inoltre sul fatto che le amministrazioni, senza nessuna considerazione e/o ponderazione degli interessi privati, non hanno minimamente valutato la possibilità di garantire al bene, laddove necessaria, la stessa tutela, ma in forma meno pregnante.

4.3 – Con il terzo motivo l'appellante lamenta che il Tar non ha valutato che le amministrazioni non hanno mai considerato il singolo immobile, essendo così passata in secondo piano la mancanza dei presupposti e la valutazione circa gli interni dell'immobile, privi di pregio, ad oggi anch'essi vincolati e che, ancora una volta, ha portato, per le ragioni di cui sopra, a un provvedimento illogico e sproporzionato.

4.4 – Con il quarto motivo di appello la società prospetta che tramite un vincolo indiretto, contrariamente a quanto affermato dal Tar, si potrebbe (e avrebbe potuto ab origine) tutelare i veri beni culturali nelle adiacenze della piazza del Duomo.

Sotto altro profilo, l'appellante evidenzia la contraddittorietà della motivazione del Giudice di primo grado dove afferma che *“d'altra parte, è del tutto evidente – e rimesso all'espressione di un interesse futuro ed eventuale della parte ricorrente – che l'attuale stato degli spazi interni dell'immobile dell'interessata, non corrispondendo più alla loro sistemazione originaria (sempre che tale “sistemazione” fosse di pregnante interesse culturale), non potrà costituire di per sé alcun ostacolo o vincolo nel rilascio di autorizzazioni a modifiche anche importanti da effettuare all'interno dell'immobile stesso, o a ulteriori cambi di destinazione d'uso, che restino però sempre in armonia con il contesto culturale e storico di riferimento, così come d'altro canto accaduto fino ad oggi”*.

Per l'appellante, da tali affermazioni, emerge chiaramente che gli interni dell'immobile non hanno alcun elemento che possa giustificare un interesse storico-artistico e socio-culturale.

5 – L'appello può trovare accoglimento solo limitatamente all'estensione del vincolo alle parti interne dell'edificio come di seguito meglio spiegato.

Sul piano generale, va ricordato che la scelta di porre un vincolo esercitata dall'amministrazione, costituisce espressione di discrezionalità tecnica,

suscettibile di sindacato giurisdizionale di legittimità solo in ipotesi di illogicità manifesta, di difetto di motivazione, ovvero di conclamato errore di fatto (*ex multis* Consiglio di Stato, Sez. VI, 3 luglio 2012, n. 3893).

Sempre sul piano generale va rilevato che, nel caso in esame, il contenuto degli allegati al decreto dell'11 ottobre 2022 documenta in maniera puntuale (anche in forma grafica) la storia e la consistenza di un organismo edilizio complesso ma omogeneo, dotato di unitarietà e coerenza, pur nella maggiore o minore rappresentatività delle forme degli edifici che lo compongono.

Per l'amministrazione, il complesso, in quanto espressione della vita sociale e artistica post-unitaria, anche conosciuto come "il salotto di Milano", ha sia un interesse architettonico e artistico – in quanto testimonianza del mutare, nel corso del 1800, del volto neoclassico e risorgimentale della città "nelle prime espressioni eclettiche" –, sia un interesse più vasto e dinamico in connessione con la cultura sociale ed economica di Milano, che ancora oggi lo identificano simbolicamente come "centro civico della città".

Avuto riguardo alla caratteristica del vincolo in questione, giova sin da ora richiamare la giurisprudenza (Consiglio di Stato, Sez. VI, 12 aprile 2011, n. 2243) secondo cui *"la nozione di cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, risalente all' originario dettato dell'art. 1 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e riprodotta all' art. 10, comma secondo, lett. a), del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 41, va riferita anche ai compendi ed ai comprensori che - nella loro estensione eccedente i luoghi interessati in via immediata dalla presenza delle cose che sono espressione dei valori storici, artistici ed archeologici - concorrono a qualificare la cornice storico ambientale in cui il bene stesso è inserito. In tale ipotesi è il compendio che, nella sua struttura organica e nel suo complesso, esprime gli interessi di rilievo pubblico presi in considerazione dalle norme di tutela, oltre la dimensione fisica delle singole cose elencate per categorie dall' art. 10 del d.lgs. n. 41 del 2004 (cfr. Cons. Stato, n. 817 del 10 novembre 1993; n. 596 del 26 settembre 1991)"*.

Tale concetto è stato in seguito precisato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 16 aprile 2015, n. 1942) nel senso che *"salvo che non sia diversamente stabilito, i palazzi storici*

- che usualmente identificano un complesso unitario, quand'anche formato da successive stratificazioni e addizioni - devono presumersi vincolati nel loro insieme, stante l'esigenza che tali beni siano assoggettati a tutela nella loro interezza, a prescindere dal maggiore o minore pregio storico e artistico delle loro singole parti. Diversamente, la storicità del vincolo - che si riferisce al valore testimoniale dell'unità complessiva del manufatto - perderebbe ragione”.

5.1 – Alla luce delle considerazioni generali svolte innanzi, deve osservarsi come la prospettazione di parte appellante muova da un presupposto fuorviante, ovvero che il provvedimento si fondi sul pregio della sola Galleria e degli edifici dei portici settentrionali.

Seppure la relazione tecnica allegata al decreto di imposizione del vincolo effettivamente si dilunghi sugli aspetti evidenziati dall'appellante, dalla lettura complessiva della relazione emerge nitidamente che si è inteso apporre il vincolo sull'area e il compendio immobiliare che sorge su di essa, considerato unitariamente, in quanto unitariamente concepito e realizzato. L'oggetto del vincolo è stato non a caso individuato nella relazione storico-artistica come “complesso unitario della Galleria Vittorio Emanuele II e dei Portici Settentrionali” con una precisa individuazione perimetrica, che include anche il fabbricato di parte appellante.

Nello specifico, la relazione – prima di concentrarsi sugli aspetti relativi alla Galleria strettamente intesa - illustra che il complesso sottoposto a vincolo è sorto secondo un progetto organico di disegno della piazza del Duomo e del tracciato delle vie limitrofe alla Galleria e, dunque, del quale fa parte a tutti gli effetti l'immobile di proprietà dell'appellante (*"in quanto esempio compiuto di sistemazione del centro cittadino con un'opera unitaria che nel suo insieme ha ridefinito la fisionomia dello spazio tra il Duomo di Milano e la Piazza della Scala"*).

In coerenza con le ragioni di apposizione del vincolo con il suo scopo, questo non si giustifica solo in ragione del fatto che il complesso sarebbe stato progettato dal Mengoni; invero, la ragione dell'estensione della tutela è da rinvenirsi nell'unità concettuale del progetto dell'intero complesso della

Galleria, che comprendeva non soltanto il “volume” della Galleria in senso stretto, ma anche gli edifici che lo completavano lungo il perimetro delle vie interne che ne definivano il contorno, ivi compresa la via S. Pellico sulla quale si trova l’immobile dell’appellante.

Ad ogni modo, in base alla relazione tecnica e alle fonti ivi richiamate, emerge come sussistesse sin dall’origine un preciso progetto atto a definire la morfologia generale e gli allineamenti dei fabbricati della zona posta sul lato della piazza del Duomo, entro il quale è ricompreso il fabbricato oggetto di causa (l’edificio sottoposto a vincolo fa parte di fabbricati privati siti negli isolati esterni contigui alla Galleria Vittorio Emanuele II).

Il provvedimento dà conto di tali peculiarità: *“Nello specifico, il progetto di Mengoni ha riguardato quindi non solo il volume corrispondente alla sola Galleria, ma anche un insieme di edifici che la “completavano”, con il lungo prospetto dei Portici Settentrionali verso piazza Duomo-angolo via S. Raffaele, e lungo i nuovi tracciati delle vie interne S. Pellico, U. Foscolo, T. Grossi”*. Sulla base di questa premessa il provvedimento di vincolo sottolinea dunque che *“non è possibile quindi ritenere, come osservano le Proprietà, che gli edifici sorti sulle aree di proprietà privata non facciano arte del complesso della Galleria. I fabbricati privati in questione ne sono inequivocabilmente una parte integrante, tanto che, anche solo ad una vista generale del complesso, appaiono architettonicamente omogenei e perfettamente integrati, tanto da permettere una continuità di lettura sia a livello volumetrico che degli alzati”*.

A conferma di tali valutazioni e dell’unitarietà del complesso, nella relazione si dà atto del fatto che la stessa committenza del Comune di Milano ha fin da subito considerato l’intera realizzazione come un’unica opera, frutto di una specifica concezione di area urbana, dal momento che ha condizionato la vendita a privati di porzioni del compendio all’adempimento di precise condizioni atte a uniformare e conformare le edificazioni a un unico linguaggio compositivo, determinato dal progetto originario di Giuseppe Mengoni.

Individuate le caratteristiche e le ragioni di apposizioni del vincolo, appaiono sostanzialmente irrilevanti le doglianze di parte appellante, dovendosi invece condividere l'assunto del Tar per cui il riferimento costante a “Galleria Vittorio Emanuele II e Portici settentrionali” – sulle quali fa leva l'appellante – *“si aggancia, con tutta evidenza, alla denominazione convenzionale di un complesso di immobili che comprende, oltre agli edifici prospicienti alla Galleria e ai Portici stessi, anche le vie limitrofe e interne all'area tutta, in coerenza con la specificazione di queste vie e con la compiuta individuazione degli immobili tramite indicazione delle rispettive particelle catastali interessate”*.

5.2 - Alla luce delle considerazioni che precedono devono essere disattesi anche gli ulteriori rilievi di parte appellante tenuto conto che il decreto di apposizione del vincolo ha accertato e dichiarato un interesse culturale particolarmente importante per l'intero complesso monumentale, riconoscendolo – secondo quanto già chiarito - come un manufatto organico, derivante da una concezione unitaria, benché costituito dalla composizione di diversi elementi. Ne consegue come non possa ritenersi imprescindibile la verifica delle singole parti che compongono il complesso, da ritenersi differenti ed ulteriori solo in ragione della diversa proprietà e del diverso loro accatastamento, ma che dal punto di vista storico-architettonico ed artistico costituiscono, come più volte rimarcato, un complesso unitario ed omogeneo.

5.3 - Non rilevano dunque neppure la destinazione d'uso dell'immobile in questione, né le trasformazioni subite e gli eventi relativi ai bombardamenti subiti durante la seconda guerra mondiale.

Al riguardo, contrariamente alla già rilevata errata prospettiva nella quale si pone l'appellante, va evidenziato che l'interesse particolarmente importante del complesso monumentale è stato riconosciuto non soltanto sotto il profilo di cui alla lett. a) dell'art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 42/2004, ma anche sotto il profilo di cui alla lett. d), il quale definisce beni culturali *“le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della*

scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose”.

Per altro, con riferimento alle distruzioni belliche, l'amministrazione ha riferito che gli eventi bellici, secondo il Censimento urbanistico del 1946 del Comune di Milano, non hanno interessato l'immobile di proprietà dell'appellante.

In ogni caso, secondo la giurisprudenza, *“Il fatto che una parte dell'immobile assoggettato a vincolo storico-artistico sia andata distrutta e sia stata ricostruita in un tempo del tutto diverso rispetto al periodo in cui fu originariamente realizzata non determina l'illegittimità del decreto impositivo del vincolo (il principio è stato affermato con riguardo ad un tetto settecentesco sottoposto a vincolo ai sensi della l. 20 giugno 1909 n. 364, distrutto durante la II guerra mondiale, ricostruito in conformità all'originale e nuovamente sottoposto a vincolo ai sensi della l. 1 giugno 1939 n. 1089)”* (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 dicembre 1994, n. 1079).

5.4 - Avuto riguardo alle caratteristiche del complesso vincolato, così come descritte nella relazione tecnica allegata al decreto impositivo, non è neppure possibile scorgere un ingiusto e sproporzionato sacrificio dell'interesse privato, salvo quanto di seguito precisato in relazione alle parti interne dell'edificio.

Nel caso di specie, come anticipato, anche volendosi accogliere una connotazione del principio di proporzionalità non calibrato solo in una prospettiva interna, ovvero in funzione del bene da proteggere, ma estendendone la portata anche agli interessi esterni (del proprietario) con i quali l'interesse primario di preservazione del bene culturale deve confrontarsi, la motivazione del provvedimento e gli atti allo stesso allegati resistono alla critica di parte appellante, posto che la limitazione alla proprietà privata conseguente al riconoscimento del pregio culturale del bene deve ritenersi insita nello scopo per cui il legislatore ha previsto la possibilità di assoggettare determinati beni ad un regime particolare al fine di preservarne l'integrità a vantaggio della collettività.

Sul piano formale, deve rilevarsi che alle proprietà è stata riconosciuta la facoltà di interloquire in sede procedimentale con l'amministrazione, avendo di fatto presentato le proprie osservazioni al fine di perorare le proprie ragioni proprietarie.

Le controdeduzioni predisposte dalla Soprintendenza, seppure in modo sintetico, hanno preso posizione sulle obiezioni mosse dagli interessati. Per altro, al riguardo, giova ricordare che la pubblica amministrazione non è tenuta a confutare in maniera analitica ogni singolo punto, ma si può limitare ad una replica che faccia intendere le motivazioni del mancato accoglimento delle osservazioni del privato (*ex multis*, Consiglio di Stato, Sez. VI, 3 luglio 2014, n. 3355).

5.5 – Sotto il profilo sostanziale, le ulteriori considerazioni dell'appellante si risolvono in una critica all'operato della Sovrintendenza che attengono al merito della valutazione e che, pertanto, non può essere sindacato da questo Giudice, il cui controllo, come già evidenziato, è limitato al vaglio di ragionevolezza e logicità della motivazione (*cfr.* Consiglio di Stato, Sez. VI, 28 dicembre 2015, n. 5844; Consiglio di Stato, Sez. VI, 28 ottobre 2015, n. 4925; Consiglio di Stato, Sez. VI, 04 giugno 2015, n. 2751).

Nello specifico, l'eventualità di un vincolo indiretto e/o paesaggistico, in luogo di quello apposto, non appare con immediatezza la scelta migliore, rientrando invece tale valutazione nell'ambito della discrezionalità propria dell'amministrazione, alla quale non può sostituirsi quella del giudicante, e della quale l'amministrazione ha fatto un uso ragionevole.

Deve infine osservarsi che i rilievi di ordine pratico relativi all'uso del bene costituiscono aspetti che ben possono essere presi in considerazione a valle dell'opposizione del vincolo, auspicandosi la piena collaborazione tra la proprietà e l'amministrazione al fine di trovare la soluzione, in tempi celeri, che consenta il contemperamento dell'interesse proprietario, con quello della collettività a preservare l'integrità del bene vincolato, senza che tali rilievi possano incidere sul giudizio di legittimità del provvedimento di vincolo.

6 – Come anticipato può invece trovare accoglimento la censura con la quale si contesta l'estensione del vincolo anche alle parti interne del fabbricato.

Al riguardo, seppure per una parte della giurisprudenza *“il fatto che la motivazione del decreto impositivo del vincolo faccia specifico e prevalente riferimento ad alcune caratteristiche esterne dell'edificio, non è di per sé sufficiente per ritenere che il vincolo sia circoscritto alle sole parti esterne e non si estenda, invece, anche alle parti interne, e a parti esterne diverse da quelle specificamente considerate”* (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 luglio 2013, n. 3545), le particolari ragioni, come innanzi richiamate, che giustificano l'estensione del vincolo al fabbricato in questione, in quanto parte di un complesso omogeneo del quale la relazione tecnica dà esaurientemente conto del pregio storico-architettonico, non appaiono idonee a coprire anche le parti interne del fabbricato.

Nello specifico, deve rilevarsi che il Decreto di vincolo e la relazione storico-artistica ad esso allegata, non hanno fornito alcun elemento concreto atto a giustificare ragionevolmente la sussistenza di un interesse culturale riferibile agli interni dello specifico immobile di proprietà dell'appellante. Invero, come già sottolineato, le argomentazioni dell'amministrazione sono essenzialmente riferibili al “contesto esterno” nel quali i beni sono inseriti.

La proprietà ha dato atto dei numerosi interventi che hanno interessato le parti interne al fine di adattare il fabbricato ai diversi usi che si sono succeduti nel tempo, dovendosi per l'effetto ragionevolmente presumere, salvo che l'amministrazione non adduca elementi contrari, che lo scopo per il quale è stato apposto il vincolo all'intero complesso non debba necessariamente includere anche la parte interna degli edifici, che non sembra partecipare delle caratteristiche che hanno giustificato l'estensione del vincolo a tutto il complesso adiacente piazza Duomo.

In sintonia con le considerazioni che precedono, va osservato che per la giurisprudenza più recente (cfr. Consiglio di Stato, parere n. 1961 del 14 dicembre 2022), in presenza di interesse culturale modesto rispetto agli spazi interni, non si giustifica la compressione totale dei diritti del proprietario

mediante la sottoposizione dell'intero edificio a vincolo monumentale. Nel precedente citato si legge: *“l'Amministrazione non ha fornito elementi idonei a contrastare le produzioni documentali della parte ricorrente, dirette a dimostrare lo scarso interesse degli elementi architettonici e decorativi delle parti interne”*. Di conseguenza: *“Un corretto bilanciamento degli interessi in questione avrebbe, quindi, dovuto condurre l'Amministrazione a limitare il vincolo alle sole parti esterne dell'immobile, in modo da garantire le esigenze di tutela attraverso un vincolo proporzionato rispetto alla situazione dell'immobile”*.

7 – Per le ragioni esposte l'appello va accolto solo in riferimento all'estensione del vincolo alla parte interna del fabbricato, dovendosi in tal senso riformare la sentenza impugnata ed accogliere il ricorso di primo, con conseguente parziale annullamento del provvedimento impugnato. Per il resto, deve trovare conferma la sentenza impugnata.

Le questioni vagliate esauriscono la vicenda sottoposta al Collegio, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 13 maggio 2019, n. 3110). Gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

7.1 – Visto tale esito e ad una valutazione complessiva della controversia le spese di lite del doppio grado di giudizio possono essere compensate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) accoglie l'appello nei limiti di cui in motivazione e, in parziale riforma della sentenza impugnata, accoglie negli stessi limiti il ricorso di primo grado, confermando per il resto la sentenza impugnata.

Spese di lite compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2025

con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Lorenzo Cordi', Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere

Marco Poppi, Consigliere

L'ESTENSORE

Giordano Lamberti

IL PRESIDENTE

Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO