

OPERE ED INTERVENTI EDILIZI

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2015

edilizia urbanistica

OPERE ED INTERVENTI EDILIZI

rassegna di giurisprudenza
2009-2015

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **opere ed interventi edilizi**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, **invitando l'utente a confrontare le sintesi con il contenuto della relativa sentenza, nonché a verificare presso le fonti ufficiali l'effettiva corrispondenza delle sintesi e degli estratti alla pronuncia di cui sono riportati gli estremi**. Si avvisa inoltre l'utente che la presente raccolta, da utilizzarsi come uno spunto di partenza per ricerche più approfondite, non ha alcuna pretesa di esaustività rispetto all'argomento trattato.

Copyright © 2016 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: settembre 2016 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-202-4 - codice: JREI29 - nic: 268 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Buzzacarina 20 35020 Brugine (PD) fax: 049 8252813 - email: info@exeo.it www.exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[OPERE ED INTERVENTI](#)

[ATTIVITÀ DIREZIONALI](#)

[BASE NORMATIVA](#)

[CASISTICA](#)

[CASISTICA --> ACCESSO AL FONDO ALTRUI](#)

[CASISTICA --> ACQUEDOTTI](#)

[CASISTICA --> AGRITURISMI](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> BED AND BREAKFAST](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> LIGURIA](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> TOSCANA](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> SUPERFICIE MINIMA](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> VINCOLO DI DESTINAZIONE](#)

[CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> ZONE E SERVIZI COMUNI](#)

[CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI ANIMALI](#)

[CASISTICA --> ALTANE](#)

[CASISTICA --> AREE INQUINATE](#)

[CASISTICA --> ATTIVITÀ CONNESSE ALL'AGRICOLA](#)

[CASISTICA --> AUTOLAVAGGI](#)

[CASISTICA --> BARBECUE](#)

[CASISTICA --> BARRIERE ARCHITETTONICHE, ELIMINAZIONE](#)

[CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[CASISTICA --> BOSCHI --> REQUISITI](#)

[CASISTICA --> CALDAIA](#)

[CASISTICA --> CAMINI E CANNE FUMARIE](#)

[CASISTICA --> CASSE E CASSONI](#)

[CASISTICA --> CENTRI CULTURALI](#)

[CASISTICA --> CHIOSTRINA](#)

[CASISTICA --> CONDUTTURE E TUBAZIONI](#)

[CASISTICA --> CONTAINER](#)

[CASISTICA --> COPERTURA DI CANALI](#)

[CASISTICA --> CUCINA](#)

[CASISTICA --> DARSENA](#)

[CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME](#)

[CASISTICA --> DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI](#)

[CASISTICA --> DIVISIONE DI IMMOBILI](#)

[CASISTICA --> EDIFICI CONTIGUI](#)

[CASISTICA --> EDILIZIA RELIGIOSA E LUOGHI DI CULTO](#)

[CASISTICA --> EDILIZIA SANITARIA](#)

[CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA](#)

[CASISTICA --> EDILIZIA SPERIMENTALE BIOCLIMATICA](#)

[CASISTICA --> EDILIZIA TRADIZIONALE](#)

[CASISTICA --> ESPOSIZIONE MOBILI](#)

[CASISTICA --> FACCIATA](#)

[CASISTICA --> FINESTRE](#)

[CASISTICA --> FONDI A LIVELLI DIFFERENTI](#)

[CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO](#)

[CASISTICA --> GALLEGGIANTI, BARCHE E BARCONI](#)

[CASISTICA --> GARAGE](#)

[CASISTICA --> GAZEBO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI CREMATORI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> CONTINGENTAMENTO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> DESTINAZIONE DI ZONA](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> DISTANZA MINIMA](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> FRIULI-VENEZIA GIULIA](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> VINCOLO PAESAGGISTICO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> ADEGUAMENTO D. LGS. 209/2003](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI](#)

IMPIANTI

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI IMPIANTI --> COMPATIBILITÀ URBANISTICA

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI IMPIANTI --> COMPETENZA

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI IMPIANTI --> CONFERENZA DI SERVIZI

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI IMPIANTI --> RAPPORTO CON GLI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> AUTORIZZAZIONE UNICA PER I NUOVI IMPIANTI --> RAPPORTO CON LA V.I.A.

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> MODIFICAZIONI SOSTANZIALI

CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> REGIONI/PROVINCE --> VENETO

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> LIMITI DI ESPOSIZIONE (D.M. 381/98)

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PARERE DELL'ARPA

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> POTERI DEL COMUNE

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> QUALIFICAZIONE

CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SU AREA DEMANIALE

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> CARBON FOSSILE --> DEROGA AI DIVIETI DI LOCALIZZAZIONE

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ELETTRODOTTI

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ELETTRODOTTI --> ACCORDI

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> LOCALIZZAZIONE

CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> LOCALIZZAZIONE -->

[DISSENSO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI --> DISSENSO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> REGIONI --> ABRUZZO](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> REGIONI --> BASILICATA](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI --> LAVORAZIONI INSALUBRI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI TECNOLOGICI](#)

[CASISTICA --> IMPIANTO DI RISCALDAMENTO](#)

[CASISTICA --> LASTRICI SOLARI](#)

[CASISTICA --> LOCALI DI PUBBLICO SPETTACOLO](#)

[CASISTICA --> MAGAZZINI](#)

[CASISTICA --> MANUFATTO AGRICOLO](#)

[CASISTICA --> MANUFATTO INTERRATO](#)

[CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO](#)

[CASISTICA --> MASI DI MONTAGNA](#)

[CASISTICA --> MOLITURA OLIVE](#)

[CASISTICA --> MURI DI SOSTEGNO](#)

[CASISTICA --> MURO PORTANTE](#)

[CASISTICA --> OPERE DI ACCOSTO](#)

[CASISTICA --> OPERE DI FINITURA](#)

[CASISTICA --> OPERE IN CEMENTO ARMATO](#)

[CASISTICA --> OPERE INTERNE](#)

[CASISTICA --> OPERE MILITARI](#)

[CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI](#)

[CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, SDRAIO, OMBRELLONI](#)

[CASISTICA --> OPERE STRATEGICHE](#)

[CASISTICA --> OPERE SU IMMOBILI CONDONATI](#)

[CASISTICA --> OPERE SU IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO --> SOSPENSIONE](#)

[CASISTICA --> OPERE SU IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO --> SOSPENSIONE --> INDENNIZZABILITÀ](#)

[CASISTICA --> PALIFICAZIONI LACUSTRI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> ASSERVIMENTO CONVENZIONALE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> CONVENZIONE URBANISTICA](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> DIRITTO REALE D'USO](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> ESISTENZA DI VINCOLI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> ALIENAZIONE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> AREE URBANE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> EFFETTI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> IMMOBILI ABUSIVI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> INTERPRETAZIONE --> ECCEZIONALITÀ](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> INTERPRETAZIONE --> INTERPRETAZIONE ESTENSIVA](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NORMATIVA DEROGABILE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NUOVA COSTRUZIONE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PARCHEGGI A PAGAMENTO](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> INALIENABILITÀ](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> LIMITE QUANTITATIVO](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> MOMENTO RILEVANTE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> PROSSIMITÀ](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PIANO DI CAMPAGNA](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> POTERI DEL COMUNE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> RAPPORTO CON PIANI ATTUATIVI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> USO ESCLUSIVO DEI RESIDENTI](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> MANCATA REALIZZAZIONE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> MUTAZIONE DI DESTINAZIONE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI A RASO](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> PIEMONTE](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

[CASISTICA --> PARCHEGGI --> ZONA AGRICOLA](#)

[CASISTICA --> PERGOLATI](#)

[CASISTICA --> PIANO PILOTY](#)

[CASISTICA --> PIANTE E SIEPI](#)

[CASISTICA --> PIAZZALI ESTERNI](#)

[CASISTICA --> PISCINE](#)

[CASISTICA --> POMPEIANE](#)

[CASISTICA --> PORTICATI](#)

[CASISTICA --> POZZI ARTESIANI](#)

[CASISTICA --> PREFABBRICATI](#)

[CASISTICA --> RECINZIONI](#)

[CASISTICA --> RISPARMIO ENERGETICO](#)

[CASISTICA --> ROULOTTE](#)

[CASISTICA --> RUDERI](#)

[CASISTICA --> SBANCAMENTO DEL TERRENO](#)

[CASISTICA --> SBARRE STRADALI](#)

[CASISTICA --> SCALE ESTERNE](#)

[CASISTICA --> SEDI DI ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE](#)

[CASISTICA --> SERRE](#)

[CASISTICA --> SERVIZI IGIENICI](#)

[CASISTICA --> SILOS](#)

[CASISTICA --> SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE](#)

[CASISTICA --> SOPPALCHI](#)

[CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE](#)

[CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> NATURA](#)

[CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> PROVA](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> BOLZANO](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> PIEMONTE](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> RAPPORTO CON REGOLAMENTI
CONDOMINIALI](#)

[CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA](#)

[CASISTICA --> STRUTTURE COMMERCIALI](#)

[CASISTICA --> STUDI MEDICI](#)

[CASISTICA --> STUDIO](#)

[CASISTICA --> TERRAZZAMENTI](#)

[CASISTICA --> TERRAZZE](#)

[CASISTICA --> TETTI](#)

[CASISTICA --> TETTOIE](#)

[CASISTICA --> VERANDE](#)

[CASISTICA --> VETRATE](#)

[DIREZIONE DEI LAVORI](#)

[MODIFICA DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> DEMOLIZIONE](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> MANUTENZIONE](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> ACCERTAMENTO](#)

DELLA DESTINAZIONE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> ALLACCIAMENTI

NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO

NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CONTRASTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> NECESSITÀ DI AUTORIZZAZIONE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> NUOVA COSTRUZIONE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RICOSTRUZIONE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> DISCIPLINA LOCALE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> MODIFICA DELLA SAGOMA

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> NATURA E DIFFERENZE DA ALTRI INTERVENTI

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> PRESUPPOSTI

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> REGIONI/PROVINCE

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> REGIONI/PROVINCE --> VENETO

NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> STRUMENTI URBANISTICI SOPRAVVENUTI

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA](#)

[NATURA DEGLI INTERVENTI --> SOSTITUZIONE EDILIZIA](#)

[RICOSTRUZIONE POST-SISMA --> ABRUZZO 2009](#)

[VALUTAZIONE UNITARIA](#)

OPERE ED INTERVENTI

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.1375 del 22/07/2009 - Relatore: Tito Aru - Presidente: Rosa Panunzio

Sintesi: Il centro abitato va identificato nella situazione di fatto determinata dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità.

Estratto: «Non trovano, inoltre, accoglimento, neppure le censure di merito proposte col motivo in esame. Sostengono in particolare i ricorrenti che il sito di Porto Pinetto sarebbe costituito da un agglomerato di circa 30 abitazioni sparse per un vastissimo fronte e prive di qualsiasi forma di urbanizzazione, insuscettibile di essere classificato "centro abitato" ai fini dell'art. 4, comma 2°, della legge regionale n. 8/2004. Osserva il Collegio che la definizione di centro abitato non è rinvenibile in termini univoci nel quadro normativo, soccorrendo, allo scopo, l'esistenza di criteri empirici elaborati dalla giurisprudenza amministrativa formatasi sul punto. In particolare, si è recentemente affermato che il centro abitato va identificato nella situazione di fatto determinata dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità (cfr: TAR Lombardia, Sez. II, 20 marzo 2009 n. 1768). Orbene, dalla documentazione in atti si evince - contrariamente a quanto asserito nel ricorso - che la zona in cui dovrebbe essere realizzato l'insediamento turistico alberghiero, considerata nel suo insieme, non è affatto priva di costruzioni, ma è già ampiamente edificata e parzialmente provvista delle opere di urbanizzazione.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.3439 del 23/06/2009 - Relatore: Anna Pappalardo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Il concetto di volume tecnico comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso.

Estratto: «Pertanto, la tipologia di interventi ammissibili sul territorio è unicamente conformata dal PRG e dalle sue norme tecniche di attuazione, la cui disciplina dei sottotetti, per la zona urbanistica in cui sorge l'immobile de quo, zona B, evidenzia la dissonanza dell'opera autorizzata dal parametro normativo anche in ragione della ulteriore disposizione di cui all'art. 6 punto 21 del REC che introduce criteri limitativi e consonanti al PRG per la individuazione della cubatura esclusa dal computo dei volumi ammissibili. Pertanto, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, l'intervento autorizzato, impropriamente definito sottotetto termico, non può rientrare, con tutta evidenza, nel concetto di volume tecnico, che comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso, laddove tenuto conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche, si prevede una unità suscettibile di uso abitativo per effetto della creazione di veri e propri balconi aventi le caratteristiche di porta-finestra, e di altezze eccedenti quelle finalizzate alla funzione di volume tecnico (cfr., Consiglio di Stato, V Sezione, 14 gennaio

1991 n.44, 21 ottobre 1992 n.1025 e 13 maggio 1997 n.483; T.A.R. Campania, IV Sezione, 9 giugno 1998 n.1777 e 12 gennaio 2000 n.30), in quanto tale sottoposta al regime concessorio, nonché alle limitazioni volumetriche previste per la zona omogenea in questione. A fronte di tali univoci elementi, non appare predicabile la necessità di esperire accertamenti in ordine alle altezze richieste dal regolamento edilizio ai fini di rendere un manufatto rispondente ai requisiti prescritti per l'abitabilità, atteso che per la qualificazione di una costruzione rilevano le caratteristiche obiettive della stessa, prescindendosi dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta (cfr. Consiglio di Stato, V Sezione, 23 novembre 1996 n.1406).»

ATTIVITÀ DIREZIONALI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3894 del 17/07/2013 - Relatore: Fabio Franconiero - Presidente: Alessandro Pajno

Sintesi: L'attività direzionale da luogo ad un insediamento produttivo, ma non certo di tipo industriale, per cui se non è stato testualmente previsto, non può esservi fatto rientrare in via interpretativa.

Estratto: «7. Venendo dunque ad esaminare la suddetta questione in diritto, occorre subito notare che il TAR è giunto alla soluzione negativa, sulla base di un'interpretazione imperniata sul tenore letterale della norma di rango primario invocata dalla Banca P. di S..L'art. 34, comma 7, l. n. 47/1985 non contempla in effetti la destinazione ad attività direzionale.7.1 L'ente creditizio odierno appellante assume, per contro, che tale attività deve nondimeno reputarsi compresa nel perimetro applicativo della medesima norma, in particolare nella parte in cui comunque dimezza gli importi dell'oblazione, tanto per ragioni di coerenza con la legislazione edilizia, caratterizzata sulla contrapposizione tra destinazione residenziale e destinazioni non residenziali degli edifici, di cui l'invocata circolare ministeriale n. 2241 costituisce un pedissequo recepimento, quanto per considerazioni di carattere finalistico, legate agli scopi agevolativi dell'oblazione in misura ridotta in favore di ogni attività imprenditoriale, quanto per considerazioni.7.2 La tesi dell'appellante non è convincente.L'art. 34, comma 7, prevede in generale una riduzione del 50% rispetto degli importi valevoli secondo i criteri ordinari, ed una successiva riduzione, di un terzo o di un mezzo a seconda dei casi, per ciascuna delle cinque fattispecie contemplate. Le quali sono distinte in base alla destinazione della costruzione su cui l'abuso è stato commesso o (nel solo caso di cui alla lett. "e", per il quale la riduzione ulteriore è di un mezzo in luogo di un terzo prevista per le altre ipotesi) della zona (agricola) su cui l'abuso ricade. Per le destinazioni diverse da quest'ultima sono poi previste specifiche limitazioni, differenziate graduate in relazione alla superficie della costruzione interessata dall'abuso. 7.3 Come sopra accennato, tra le destinazioni contemplate dalla norma non vi è quella ad uso ufficio/direzionale e, come ha già rilevato dal TAR, non è consentito includerla in quella industriale, di cui alla lett. a) della disposizione in commento, in forza di una supposta assimilazione tra le due destinazioni e del minimo comune denominatore del loro carattere produttivo.Innanzitutto, dalla legislazione edilizia ed urbanistica si ricava ontologica differenza tra le stesse, la quale smentisce l'assunto di parte appellante:- la legge n. 10/1977

(“Norme sulla edificabilità dei suoli”), parifica la destinazione direzionale a quelle turistica e commerciale, ai fini del contributo di costruzione (art. 10, commi 1 e 2);- analoga previsione è contenuta nella legge regionale lombarda attuativa n. 60/1977 (art. 4); - parimenti, nello stabilire i rapporti tra spazi destinati ad attività produttive e standard urbanistici il D.M. n. 1444/1968, distingue gli insediamenti aventi carattere industriale da quelli commerciali e direzionali (art. 5, comma 1, nn. 1 e 2).7.4 Inoltre, come giustamente evidenzia il comune appellato, è indiscutibile la diversa struttura e funzione, tra gli immobili destinati alle due diverse attività, ovvero il loro differente carico urbanistico, sulla cui base si spiega il differente trattamento legislativo e l’assimilazione dell’uso ufficio/direzionale a quello commerciale.E’ in altri termini pacifico che l’attività direzionale dia luogo ad un insediamento produttivo, ma non certo di tipo industriale, per cui se non è stato testualmente previsto, non può esservi fatto rientrare in via interpretativa.7.5 Né miglior sorte ha il tentativo di invocare la comune finalità agevolativa nei confronti delle attività produttive costituente la matrice teleologica della norma primaria.E’ vero che questa è alla base dell’art. 34, comma 7. Ma è altrettanto vero che la stessa non possa spingersi fino al punto di introdurre un’ulteriore fattispecie agevolativa, al di fuori cioè delle specifiche destinazioni elencate alle lettere da a) a e), per le quali sono previste le ulteriori riduzioni rispetto al dimezzamento degli importi dovuti a titolo di oblazione, da ricondurre in via residuale a quest’ultima.Contrariamente a quanto sostiene l’istituto di credito, infatti, la norma ha preso in considerazione le attività che si svolgono nei singoli edifici e non già questi ultimi e tra queste non vi ha incluso, per ragioni riferibili a insindacabili scelte discrezionali di politica legislativa, la destinazione d’uso direzionale.A fronte di tale insuperabile opzione si rivela dunque vano invocare lo scopo agevolativo perseguito dalla norma nei confronti delle attività imprenditoriali, visto che a tal fine sono state prese solo alcune di queste, ritenute maggiormente meritevoli.Si pretende in sostanza un intervento nomopoietico precluso a questo giudice.7.6 Né è possibile invocare la circolare ministeriale n. 2241 del 17 giugno 1995 laddove si fa riferimento testuale agli “immobili: - industriali e artigianali (ivi inclusi gli immobili funzione direzionale)”.La fonte da cui tale previsione promana non ha carattere normativo, valevole nei rapporti tra soggetti dell’ordinamento, trattandosi di circolare ministeriale interpretativa. Essa non può quindi essere invocata nel presente giudizio, perché non vincola il giudice nello stabilire la portata applicativa di disposizioni di legge.»

BASE NORMATIVA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.41067 del 13/10/2015 - Relatore: Luca Ramacci
- Presidente: Claudia Squassoni

Sintesi: Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. e) ha, di fatto, codificato la figura giuridica di "costruzione" elaborata dalla giurisprudenza prima della sua entrata in vigore e nella quale rientravano tutti quei manufatti che, comportando una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, modificavano lo stato dei luoghi in quanto, difettando obiettivamente del carattere di assoluta precarietà, erano destinati almeno potenzialmente a perdurare nel tempo, non avendo peraltro alcun rilievo a riguardo la distinzione tra opere murarie e di altro genere, né il mezzo tecnico con cui fosse assicurata la stabilità del manufatto al suolo (o al muro perimetrale di quello esistente), in quanto la

stabilità non va confusa con l'irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione ad essa assegnata dal costruttore, ma si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo.

Estratto: «3. Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. e), si riferisce dunque, attualmente, alla "installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti".L'esplicita menzione di detta tipologia di interventi nel Testo Unico ha, di fatto, codificato la figura giuridica di "costruzione" elaborata dalla giurisprudenza prima dell'entrata in vigore del T.U. e nella quale rientravano tutti quei manufatti che, comportando una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, modificavano lo stato dei luoghi in quanto, difettando obiettivamente del carattere di assoluta precarietà, erano destinati almeno potenzialmente a perdurare nel tempo, non avendo peraltro alcun rilievo a riguardo la distinzione tra opere murarie e di altro genere, né il mezzo tecnico con cui fosse assicurata la stabilità del manufatto al suolo (o al muro perimetrale di quello esistente), in quanto la stabilità non va confusa con l'irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione ad essa assegnata dal costruttore, ma si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo (così Sez. 3, n. 9138 del 7/7/2000, P.M. in proc. Migliorini T ed altro, Rv. 217217 ed altre prec. conf.).Si è successivamente avuto modo di precisare che, ai fini della individuazione della nozione di costruzione urbanistica, non è determinante l'incorporazione nel suolo indispensabile per identificare, a norma dell'art. 812 c.c., il bene immobile, essendo sufficiente la destinazione del bene ad essere utilizzato come bene immobile, con la conseguenza che l'elencazione contenuta nel menzionato art. 3, lett. e) non può considerarsi esaustiva, giacché i parametri indicati possono essere analogicamente applicati ad opere simili (Sez. 3, n. 37766 del 7/7/2005, Terrin, non massimata).In seguito, si è ritenuto configurabile il reato di costruzione edilizia abusiva in ogni ipotesi di installazione su un terreno, senza permesso di costruire, di strutture mobili quali camper, roulotte e case mobili, sia pure montate su ruote e non incorporate al suolo, aventi una destinazione duratura al soddisfacimento di esigenze abitative (Sez. 3, n. 25015 del 23/3/2011, Di Rocco, Rv. 250601. V. anche Sez. 3, n. 41479 del 24/9/2013, Valle, Rv. 257734; Sez. 3, n. 37572 del 14/5/2013, P.M. in proc. Doppio e altro, Rv. 256511. Sulla nozione di installazione v. Sez. 3, n. 7047 del 4/12/2014 (dep. 2015), Gaiotto, non massimata sul punto).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE III n.3085 del 18/06/2015 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo Deodato

Sintesi: La disposizione di cui all'art. 8, comma 6, della legge n. 36 del 2001 trova pacifica applicazione anche nei procedimenti riguardanti le installazioni di infrastrutture di comunicazione elettronica disciplinati dall'art. 87 del d.lgs. n. 259 del 1° agosto 2003.

Estratto: «7.- R.T.I. ha peraltro sostenuto l'illegittimità anche del Regolamento comunale sulla base del quale il Comune ha adottato il provvedimento di diniego.7.1.- Si deve, al riguardo, ricordare che la legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), ha, fra l'altro, disciplinato l'esercizio delle funzioni relative all'individuazione dei siti di trasmissione e degli impianti per la telefonia mobile, degli impianti radioelettrici e degli impianti per radiodiffusione, ed ha assegnato ai Comuni il potere di adottare un regolamento «per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici» (art. 8, comma 6). Tale potere è espressione dell'autonoma e fondamentale competenza che i Comuni hanno nella disciplina dell'uso del territorio e può tradursi nell'introduzione di regole poste a tutela di zone e beni di particolare pregio paesaggistico, o ambientale, o storico artistico, ovvero, per ciò che riguarda la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, nell'individuazione di siti che, per destinazione d'uso e qualità degli utenti, possano essere considerati "sensibili" alle immissioni radioelettriche, e quindi inadatti alle installazioni degli impianti (Consiglio di Stato, Sez. III, n. 306 del 23 gennaio 2015, Sez. VI, n. 3282 del 25 maggio 2010).7.2.- Sebbene tale disposizione preceda l'entrata in vigore del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al d.lgs. n. 259 del 1 agosto 2003, la giurisprudenza ha chiarito che la citata disposizione dettata dall'art. 8, comma 6, della legge n. 36 del 2001 trova pacifica applicazione anche nei procedimenti, riguardanti le installazioni di infrastrutture di comunicazione elettronica, disciplinati ora dall'art. 87 del d.lgs. n. 259 del 1° agosto 2003 (Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 898 del 17 febbraio 2010). 8.- Sulla base di tale normativa e delle ulteriori disposizioni dettate, in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici, dalla legge della Regione Umbria n. 9 del 14 giugno 2002, il Comune di Umbertide ha, quindi, inteso disciplinare la futura collocazione degli impianti di comunicazione elettronica, attraverso un apposito regolamento che detta la disciplina generale per il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione di impianti radio base di telefonia mobile, prevede regole generali (ed astratte) di regolamentazione dei procedimenti per la corretta installazione degli impianti, e costituisce il parametro per valutare la legittimità degli atti autorizzativi.9.- Quanto ai contenuti che, in generale, può avere il regolamento comunale previsto dall'art. 8, comma 6, della legge n. 36 del 2001, la giurisprudenza ha affermato che, nel disciplinare il corretto insediamento nel territorio degli impianti, i comuni possono dettare regole a tutela di particolari zone e beni di pregio paesaggistico o ambientale o storico artistico, o anche per la protezione dall'esposizione ai campi elettromagnetici di zone sensibili (scuole, ospedali etc.). I comuni non possono però imporre limiti generalizzati all'installazione degli impianti se tali limiti sono incompatibili con l'interesse pubblico alla copertura di rete del territorio nazionale (Consiglio di Stato, Sez. III, n. 723 del 14 febbraio 2014).9.1.- In conseguenza non sono stati ritenuti legittimi limiti alla localizzazione degli impianti di telefonia mobile, eventualmente contenuti nella disciplina regolamentare comunale, di carattere generale, e riguardanti intere ed estese porzioni del territorio comunale, in assenza di una plausibile ragione giustificativa (Consiglio di Stato, Sez. III, n. 1955 del 16 aprile 2014, Sez. VI, n. 9414 del 27 dicembre 2010). Né si è ritenuto possibile imporre limiti di carattere generale giustificati da un'esigenza di tutela generalizzata della popolazione dalle immissioni elettromagnetiche, dal momento che a tale funzione provvede lo Stato attraverso la fissazione di determinati parametri (Consiglio di Stato, Sez. III, n. 1955 del 16 aprile 2014), il rispetto dei quali è verificato dai competenti organi tecnici.9.2.- Anche la Corte costituzionale, nell'esaminare la legittimità costituzionale di disposizioni dettate

(con legge) dalla Regione Lombardia che prevedevano distanze minime da una serie di siti sensibili, ha affermato, con le sentenze n. 331 del 7 novembre 2003 e n. 307 del 23 settembre 2003, il principio che tali disposizioni sono illegittime se pongono limiti generali che, in particolari condizioni di concentrazione urbanistica di luoghi specialmente protetti, potrebbero addirittura rendere impossibile la realizzazione di una rete completa di infrastrutture per le telecomunicazioni, con la conseguenza che i «criteri di localizzazione» si trasformerebbero in «limitazioni alla localizzazione». Mentre le disposizioni poste a tutela di siti sensibili sono legittime se comunque consentono «una sempre possibile localizzazione alternativa» e non «l'impossibilità della localizzazione».10.- In proposito, anche questa Sezione ha di recente affermato (Consiglio di Stato, Sez. III, n. 306 del 23 gennaio 2015) che si deve ritenere consentito ai Comuni, nell'esercizio dei loro poteri di pianificazione territoriale, di raccordare le esigenze urbanistiche con quelle di minimizzazione dell'impatto elettromagnetico, ai sensi dell'ultimo inciso del comma 6 dell'art. 8 della legge n. 36 del 2001. Nel regolamento comunale possono, infatti, essere ammessi anche limiti di carattere generale all'installazione degli impianti purché sia comunque garantita una possibile localizzazione alternativa degli stessi, in modo da rendere possibile la copertura di rete del territorio nazionale.10.1.- In conseguenza possono ritenersi legittime anche disposizioni che non consentono (in generale) la localizzazione degli impianti nell'area del centro storico (o in determinate aree del centro storico) o nelle adiacenze di siti sensibili (come scuole ed ospedali), purché sia garantita la copertura di rete, anche nel centro storico e nei siti sensibili, con impianti collocati in altre aree.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I MILANO n.2830 del 16/12/2013 - Relatore: Dario Simeoli -
Presidente: Francesco Mariuzzo

Sintesi: Il riparto di competenze legislative fra lo Stato e le Regioni previsto dalla riforma del Titolo V della Costituzione non introduce una rigida separazione di competenze che rende impermeabili le aree riservate alla legislazione regionale residuale a qualunque intervento di tipo statale, atteso che molte delle materie attribuite dall'art. 117 Cost. alla competenza esclusiva dello Stato hanno carattere trasversale e lo abilitano, quindi, ad adottare una disciplina unitaria valida per tutto il territorio nazionale ogni qualvolta reputi che ciò sia necessario in funzione della realizzazione di determinati interessi.

Sintesi: Il legislatore statale può intervenire nella disciplina degli orari degli esercizi commerciali nonostante questa rientri nella materia del commercio attribuita alla competenza legislativa residuale delle regioni.

Estratto: «III.1. Le Amministrazioni comunali possono regolare l'attività degli esercizi commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi pubblici mediante l'esercizio del potere previsto dall'art. 50, comma 7, del D.lgs. 267/2000, graduando, in funzione della tutela dell'interesse pubblico prevalente, gli orari di apertura e chiusura al pubblico. Tuttavia, come osservato in diversi precedenti della Sezione, l'ampiezza di tale potere è stata oggetto di riforma per effetto della modifica legislativa introdotta dall'art. 31 del D.L. 201/2011, convertito nella legge 214/2011 (c.d. decreto "Salva Italia"), che ha riformato l'art. 3 del D.L. 223/2006 nel senso che "le attività commerciali, come individuate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e di somministrazione di alimenti e bevande sono svolte senza i seguenti

limiti e prescrizioni (...) d-bis) il rispetto degli orari di apertura e di chiusura, l'obbligo della chiusura domenicale e festiva, nonché quello della mezza giornata di chiusura infrasettimanale dell'esercizio". Occorre, poi, considerare che l'art. 3 del D.L. 138/2011, convertito nella legge 148/2011, ha affermato, in tema di abrogazione delle indebite restrizioni all'accesso e all'esercizio delle professioni e delle attività economiche, il principio secondo cui "l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge", derogabile soltanto in caso di accertata lesione di interessi pubblici tassativamente individuati (sicurezza, libertà, dignità umana, utilità sociale, salute), che nella specie non possono, presuntivamente, ritenersi incisi.III.2. Non è condivisibile la difesa comunale che fa perno sulle passate disposizioni del legislatore nazionale e regionale (D.lgs. 114/1998 e L.r. n. 6/2010), le quali, a suo dire, consentirebbero ancora la regolamentazione e la limitazione delle attività di vendita e somministrazione di alimenti e bevande esercitate su aree pubbliche (oggetto di concessione), per ragioni di interesse pubblico, rinvenibili nella sostenibilità ambientale e sociale, nelle esigenze connesse alla viabilità, nell'esigenza di tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica. Per contro, è errato l'assunto secondo cui l'art. 31 del D.L. n. 201 del 2011 non avrebbe potuto abrogare la legislazione regionale con esso contrastante. Non v'è dubbio, infatti, che la predetta norma abbia posto un precetto puntuale e autoapplicativo, la cui operatività non richiede ulteriori scelte o integrazioni ad opera della legislazione regionale. Ne consegue che, a fronte della chiara previsione secondo cui le attività commerciali di cui al D.lgs. n. 114 del 1998 devono svolgersi senza limiti e prescrizioni concernenti il rispetto dei giorni e degli orari di apertura e di chiusura, ogni norma regionale che preveda limiti siffatti deve considerarsi implicitamente abrogata. Che la forza abrogativa delle disposizioni statali possa esplicarsi anche sulla legislazione regionale anteriore è assunto che non può essere messo in discussione. Tale regola vigeva prima della riforma del Titolo V, con riferimento ai rapporti fra leggi statali di principio e leggi regionali di dettaglio (art. 10 della L. 62/1953), e vale oggi anche nel caso in cui la normativa statale di rango primario, emanata in base ad uno dei titoli di competenza esclusiva previsti dal comma 2 dell'art. 117 Cost., interferisca con gli ambiti di competenza legislativa regionale concorrente o residuale. Come la Corte costituzionale nell'ultimo decennio ha in più occasioni affermato, il riparto di competenze legislative fra Stato e le regioni previsto dalla riforma del Titolo V non introduce una rigida separazione di competenze che rende impermeabili le aree riservate alla legislazione regionale residuale a qualunque intervento di tipo statale, atteso che molte delle materie attribuite dall'art. 117 Cost. alla competenza esclusiva dello Stato hanno carattere trasversale e lo abilitano, quindi, ad adottare una disciplina unitaria valida per tutto il territorio nazionale ogni qualvolta reputi che ciò sia necessario in funzione della realizzazione di determinati interessi (concorrenza, ambiente, livelli essenziali e altri). Problema diverso è se l'intervento statale sugli orari degli esercizi commerciali debba considerarsi incostituzionale perché eccessivamente invasivo della competenza residuale in materia di commercio che appartiene alle regioni. Ma la questione è già stata risolta in senso negativo della sentenza n. 299/2012 della Corte costituzionale (ma vedi anche la sentenza 15/3/2013, n. 38). In tale pronuncia la Corte, premesso che la materia "tutela della concorrenza" ricomprende anche le misure dirette a promuovere l'apertura di mercati o a instaurare assetti concorrenziali, mediante la riduzione o l'eliminazione dei vincoli al libero esplicarsi della capacità imprenditoriale e alle modalità di esercizio delle attività economiche, ha affermato che è consentito al legislatore statale intervenire anche nella disciplina degli orari degli esercizi commerciali nonostante la relativa disciplina, per ciò che riguarda la configurazione "statica",

rientri nella materia del commercio attribuita alla competenza legislativa residuale delle regioni. Ha aggiunto la Corte che l'eccessiva invasività della norma statale che attua la deregolazione degli orari e dei giorni di apertura degli esercizi commerciali non può affermarsi per il solo fatto che si tratti di disposizione di dettaglio e non di principio. Infatti, il riparto di competenza fra norme di dettaglio e norme di principio caratterizza esclusivamente le materie di legislazione concorrente e non limita, invece, l'esplicarsi della potestà legislativa statale nelle materie riservate alla competenza esclusiva dello Stato quando questa interferisca con le competenze regionali. In quest'ambito il rispetto della sfera di competenza legislativa costituzionalmente garantita alle regioni richiede solo che la normativa adottata dallo Stato sia effettivamente funzionale alla protezione dei quegli interessi che secondo la Costituzione richiedono standard di tutela uniformi su tutto il territorio nazionale, fra i quali rientra, appunto, la concorrenza. Nel caso di specie, non si può dubitare del fatto che la predetta condizione risulti realizzata in quanto le misure di liberalizzazione in esame tendono ad incrementare il livello di concorrenzialità dei mercati ed a permettere ad un maggior numero di operatori di competere, attraverso la eliminazione di forme di regolazione delle attività economiche non necessarie rispetto alla tutela di beni costituzionalmente protetti e che generano inutili ostacoli alle dinamiche del mercato, a detrimento degli interessi delle imprese e dei consumatori. Quanto appena detto, non contrasta con gli enunciati espressi dalla Consulta nella pronuncia n. 200 del 2012, di poco anteriore. Tale sentenza, infatti, non riguardava una norma statale di dettaglio, ma una disposizione di principio in base alla quale la libertà di impresa deve considerarsi una regola generale che può essere derogata solo in funzione del rispetto degli obblighi internazionali e comunitari e della piena osservanza dei principi costituzionali legati alla tutela della salute, dell'ambiente, del patrimonio culturale e della finanza pubblica. Dato il tenore della norma impugnata, che non stabilisce regole, ma introduce disposizioni di principio necessitanti di ulteriori sviluppi normativi, la Corte Costituzionale in quella occasione ha affermato che essa non comporta alcuna sovrapposizione del legislatore statale a quello regionale, essendo questo libero di continuare a disciplinare gli ambiti di propria competenza nel rispetto del principio generale da essa enunciato. Ciò, tuttavia, non significa affatto che al legislatore statale sia precluso emanare norme di dettaglio quando la sua competenza esclusiva interferisca con altri ambiti di competenza demandati alle regioni. Tale tecnica normativa è, infatti, pienamente ammissibile nei casi in cui, come accade nella specie, lo Stato intenda stabilire standard uniformi di tutela di determinati valori che le regioni non possono derogare in pejus (cfr. Tar Lombardia sentenza n. 411/2013).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.25159 del 17/11/2010 - Relatore: Achille Sinatra -
Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: **Non possono avere rilevanza le definizioni di manutenzione straordinaria contenute nel regolamento edilizio comunale, sulle quali, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, del D.P.R. n. 380/01, hanno la prevalenza le definizioni degli interventi edilizi poste dal legislatore.**

Estratto: «va osservato che non possono avere rilevanza le definizioni di manutenzione straordinaria contenute nel REC, sulle quali, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, del D.P.R. n. 380/01, hanno la prevalenza le definizioni degli interventi edilizi poste dal legislatore su

quelle operate dagli strumenti urbanistici generali e dai regolamenti edilizi (cfr., altresì, C.d.S., Ad. Plen. 7 aprile 2008, n. 2, che ha affermato il principio della prevalenza delle norme del T.U. Edilizia, in quanto norme di principio, anche sulle norme regionali nella stessa materia). Si deve, pertanto, ritenere che l'intervento in questione, avendo comportato un aumento di superficie, sia qualificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 D.P.R. n. 380/01 (cfr. C.d.S., Sez. VI, 29 aprile 2008, n. 1918; Cassazione penale, sez. III, 12 gennaio 2007, n. 8669). Ora, pur volendo ritenere eseguibile tale intervento, in alternativa al permesso di costruire, mediante semplice denuncia di inizio attività (come previsto dall'articolo 22, comma terzo, lett. a), dello stesso D.P.R. n. 380/01), si dovrebbe comunque ritenere che, ai sensi del successivo articolo 33, comma 6 bis, la sanzione prevista per la mancanza anche di tale secondo titolo edilizio sia pur sempre quella demolitoria (TAR Campania Napoli, sez. IV 20 gennaio 2009 n. 2039).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1611 del 25/03/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Mentre per le definizioni degli interventi edilizi si deve far riferimento alle disposizioni contenute nel T.U dell'edilizia, di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, per la tipologia delle opere ammesse nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale si deve far riferimento alle disposizioni urbanistiche comunali.

Sintesi: L'inquadramento di una fattispecie concreta prevista dalla pianificazione locale deve avvenire in una delle categorie indicate dalla legge nazionale, posto che il D.P.R. n. 380 del 2001 detta i principi della materia e come tale non può essere derogata dalle normative locali.

Estratto: «12.- Al riguardo si deve innanzitutto precisare che mentre per le definizioni degli interventi edilizi si deve far riferimento alle disposizioni contenute nel T.U dell'edilizia, di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, per la tipologia delle opere ammesse nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale si deve far riferimento alle disposizioni urbanistiche comunali. In proposito si è peraltro affermato che l'inquadramento di una fattispecie concreta prevista dalla pianificazione locale deve avvenire in una delle categorie indicate dalla legge nazionale, posto che la previsione predetta detta i principi della materia e come tale non può essere derogata dalle normative locali (T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 8 giugno 2009, n. 1292, Consiglio di Stato, sez. IV, 8.10.2007, n. 5214).»

CASISTICA

TAR BASILICATA n.712 del 01/10/2014 - Relatore: Benedetto Nappi - Presidente: Angelo Gabbricci

Sintesi: Per sagoma di un edificio si intende la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il

contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti.

Estratto: «6. Infine, infondata è l'ultima doglianza concernente la pretesa violazione dell'art. 9, co. 7, lett. l) del decreto legge n. 495/1996, in quanto illegittimamente il Comune resistente avrebbe sottoposto alla valutazione della Commissione edilizia il progetto di realizzazione del giardino pensile, trattandosi di mera variante a concessione edilizia già rilasciata, come tale assoggettata a semplice denuncia di inizio attività. Sul punto, la confutazione della tesi del ricorrente deriva dalla mera lettura della richiamata disposizione, che esclude dal regime della d.i.a. gli interventi che alterino la sagoma dei manufatti. Infatti, per "sagoma" di un edificio deve intendersi, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, la "conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti" (cfr. C.d.S., sez. VI, 15 marzo 2013, n. 1564). In tal senso, sono evidenti le alterazioni della sagoma implicate dal progetto del ricorrente, come si rileva dagli elaborati grafici e dalla stessa relazione tecnica, in quanto è stata prevista, tra l'altro, la realizzazione di "arcate in cemento armato a vista" lungo tutto il perimetro del tetto e senza soluzione di continuità.»

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n.84 del 11/02/2014 - Relatore: Dino Nazzaro - Presidente: Michele Eliantonio

Sintesi: La collocazione contingente e temporanea di attrazioni ludiche, in zona marginale, costituisce una componente d'intrattenimento turistico e non assume alcuna rilevanza modificativa del piano urbanistico.

Estratto: «Il Consiglio, con atto n. 127/11.11.2011, ha adottato il nuovo regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, stabilendo una disciplina generalizzata, di cui la delibera n. 103/2013 che vuole essere una "species", proprio per le attività circensi e di Luna Park. Tale ultima delibera ha, invero, individuato in via temporanea ed in attesa di altra sistemazione definitiva, un sito, regolare e pianeggiante, di 12.000mq (mt.130Xmt.90), adiacente al parcheggio di servizio del campo sportivo di via U. Foscolo. L'area in oggetto, in base al regolamento del 2011, può essere suscettibile di occupazione temporanea (art. 4, lett.b) ed i successivi artt. 15, n.7, e 30, prevedono espressamente lo svolgimento di spettacoli viaggianti e circensi, con attrezzature mobili, all'aperto ed al chiuso, tra cui le giostre (art. 30, lett. a). Per essi, infatti, il Comune deve prevedere un elenco di aree disponibili (art. 9 L. n. 337/1968), di qui la delibera n. 103/2013, quale atto necessario ed adeguato alla situazione contingente. La stessa delibera non ignora che la zona rientra nel PP1, ma la ritiene la più idonea, non interferendo sulla circolazione stradale e, stante le ridotte dimensioni dello spazio occupato, senza incidere con l'esistente parcheggio di servizio al campo sportivo di via Foscolo, che è un sito adiacente. L'esistenza di una nominale e generale previsione a parcheggio pubblico, non esclude la possibilità temporanea, da parte del Comune, di poter utilizzare le stesse aree pubbliche in modo simile e/o analogo, per obbligo di legge ed a vantaggio della collettività, salvaguardando la manutenzione del verde, la pulizia della zona, senza effettuazione di scavi o di movimenti di terra. Volendo considerare il Luna Park come un insediamento produttivo, stessa natura hanno le circostanti attività

alberghiere, di intrattenimento e turistiche, con i parcheggi pubblici in posizione complementare. La collocazione contingente e temporanea di attrazioni ludiche, in zona marginale, costituisce pur sempre una componente d'intrattenimento turistico e non può assumere alcuna rilevanza modificativa del PP1.»

CASISTICA --> ACCESSO AL FONDO ALTRUI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.7768 del 05/04/2011 - Relatore: Emilio Migliucci - Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 843 cod. civ., il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio sul suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare il muro o altra opera propria del vicino o comune, il giudice deve verificare, ove non siano incontrovertibili, i presupposti che legittimano il vicino a esercitare il potere di accedere al fondo altrui ovvero la liceità dell'opera.

Estratto: «Con il secondo motivo i ricorrenti, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 843, 2697 cod. civ., degli artt. 100, 112 e 115 cod. proc. civ. nullità della sentenza e del procedimento nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, censurano la sentenza laddove aveva ritenuto che era estranea alla controversia la questione circa la proprietà della porzione di fondo ove si sarebbe dovuto costruire il muro quando invece, in relazione ai presupposti di cui all'art. 843 citato, occorre fra l'altro verificare se l'opera sia legittima, non essendo consentito l'accesso per edificare sul fondo altrui. Il motivo è fondato. Ai sensi dell'art. 843 cod. civ., il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio sul suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare il muro o altra opera propria del vicino o comune: se è vero che, ai fini della verifica delle condizioni di cui all'art. 843 cod. civ., la valutazione comparativa dei contrapposti interessi delle parti deve essere compiuta con riferimento alla necessità non della costruzione o manutenzione, ma dell'ingresso e del transito (Cass. 28234/2008), nondimeno il giudice deve comunque verificare i presupposti che legittimano il proprietario ad accedere al fondo altrui. Ed invero, colui contro il quale si chiede l'accesso può opporre a difesa del diritto di proprietà la mancanza della legittimazione o delle condizioni dell'azione o ancora la illiceità dell'opera (Cass. n. 2249/1957, in Giust. civ. 1957, 1[^], 1499). Orbene, l'indagine relativa alla determinazione del confine e alla conseguente ubicazione del muro da costruire era finalizzata a verificare se l'opera sarebbe stata costruita dall'attrice addirittura nel fondo di proprietà degli attuali ricorrenti, secondo quanto dai medesimi eccepito: pertanto, contrariamente a quanto ritenuto dai Giudici di merito, tale accertamento non era affatto estraneo al thema decidendum, in quanto aveva riguardo alla sussistenza della legittimazione dell'attrice a esercitare il potere di cui all'art. 843 cod. civ. Ne consegue che erroneamente la Corte di appello ha ritenuto di non procedere a tale indagine che, quindi, dovrà essere compiuta dal giudice di rinvio.»

CASISTICA --> ACQUEDOTTI

TAR BASILICATA n.697 del 29/09/2014 - Relatore: Michele Perrelli - Presidente: Michele Perrelli

Sintesi: L'allacciamento idrico completamente interrato e pienamente compatibile con il Piano Territoriale paesistico di area vasta è opera liberamente realizzabile, ai sensi dell' art.6 co.1 lett. d del D.p.r. 380/2001.

Estratto: «3.- L'Amministrazione intimata nella relazione tecnica (anch'essa impugnata) ritiene che la realizzazione di una rete idrica completamente interrata e in parte transitante su terreni comunali, necessita del permesso di costruire . In realtà, come da atto lo stesso comune nella relazione tecnica (pag. ne 8 e 9), parte ricorrente aveva richiesto e ottenuto dall'Acquedotto Lucano parere favorevole in merito alla realizzazione dell' intervento. Tale assunto è comprovato dalla nota n. 62988 del 21.12.2011 con la quale l'Acquedotto Lucano chiedeva chiarimenti al comune in ordine alla sospensione dei lavori da quest'ultimo disposta. In vero, proprio l'Amministrazione comunale, con nota n.3083, richiedeva all'Acquedotto lucano la documentazione tecnica-amministrativa “ in considerazione del fatto che l'intervento doveva essere realizzato non sul territorio di competenza (dell'Acquedotto n.d.r.) ma bensì sulla rete di proprietà comunale” (cit. relazione tecnica pag.8). A tale nota, l'Acquedotto, rispondeva prendendo semplicemente atto della posizione del comune senza, tuttavia, riconoscere espressamente la competenza comunale in ordine alla gestione della condotta interessata dall'opera anch'essa oggetto della lite.Quindi, il ricorrente, ha diligentemente operato richiedendo l'autorizzazione al soggetto pubblico, ordinariamente competente, e provvedendo a versare i relativi oneri, tanto che l'Acquedotto lucano ha comunicato al comune, stando alla relazione tecnica comunale, la propria intenzione di restituire le somme che il P. aveva versato allo stesso ente.Ciò detto, occorre sottolineare, che l'intervento in questione, si è svolto al di fuori del centro abitato e in un area sottoposta all'applicazione del Piano Territoriale paesistico di area vasta, il quale consente la realizzazione di infrastrutture tecnologiche completamente interrate fatte salve le caratteristiche morfologiche e vegetazionali preesistenti. Nel caso di specie l'opera realizzata, costituita da un allacciamento idrico completamente interrato, risulta pienamente compatibile con il Piano Territoriale paesistico di area vasta e pertanto liberamente realizzabile ai sensi dell' art.6 co.1 lett. d del D.p.r. 380/2001.»

CASISTICA --> AGRITURISMI

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.1021 del 12/06/2014 - Relatore: Rosalia Messina - Presidente: Maurizio Nicolosi

Sintesi: Nella disciplina comunitaria degli aiuti destinati alle imprese agricole, questi riguardano soltanto gli interventi di natura conservativa del patrimonio edilizio esistente, fatta salva la possibilità di introdurre negli edifici rurali gli elementi igienici e tecnologici destinati a rendere possibile l'utilizzazione a fini di agriturismo.

Estratto: «In definitiva, i principi cui il Collegio deve attenersi nel decidere la controversia in esame possono così riassumersi:a) la nozione di ristrutturazione, ai sensi della normativa applicabile razione temporis, non si estende alla demolizione e ricostruzione se non a

determinate condizioni;b) nella disciplina comunitaria degli aiuti destinati alle imprese agricole questi riguardano soltanto gli interventi di natura conservativa del patrimonio edilizio esistente, fatta salva, ovviamente, la possibilità di introdurre negli edifici rurali gli elementi igienici e tecnologici destinati a rendere possibile l'utilizzazione a fini di agriturismo.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.855 del 09/05/2014 - Relatore: Savio Picone - Presidente: Vincenzo Salamone

Sintesi: La connessione e complementarietà tra un nuovo insediamento agrituristico e l'azienda agricola già esistente configurano un legame che è richiesto in termini generali dall'art. 2 della legge regionale Piemonte n. 38 del 1995 per la definizione e la qualificazione delle "attività agrituristiche", rispetto al quale non può tuttavia imporsi al Comune uno stringente onere di motivazione all'atto del rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione di un immobile da adibire ad agriturismo.

Estratto: «3.5. Infine, è infondata l'ultima censura, con la quale si lamenta che non sarebbe verificato il rapporto di connessione e complementarietà tra il nuovo edificio agrituristico e la preesistente attività di apicoltura e si afferma che quest'ultima non integrerebbe, ai sensi dell'art. 2135 cod. civ., un'attività imprenditoriale agricola. Ai sensi dell'art. 2, primo comma, della legge n. 313 del 2004 (disciplina dell'apicoltura), la conduzione zootecnica delle api "è considerata a tutti gli effetti attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, anche se non correlata necessariamente alla gestione del terreno". Quanto alla connessione e complementarietà tra il nuovo insediamento agrituristico e l'azienda agricola ivi esistente, si tratta di un legame che nella concreta fattispecie appare immediatamente percepibile ed in re ipsa (vista la posizione del fabbricato all'interno dell'azienda agricola), che è effettivamente richiesto in termini generali dall'art. 2 della legge regionale n. 38 del 1995 per la definizione e la qualificazione delle "attività agrituristiche", rispetto al quale non può tuttavia imporsi al Comune uno stringente onere di motivazione all'atto del rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione di un immobile da adibire ad agriturismo.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2665 del 16/05/2013 - Relatore: Vincenzo Lopilato - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La normativa regionale veneta è chiara nel richiedere, quale presupposto indeclinabile della destinazione ad attività agrituristica, che l'edificio da destinare a tale attività sia già esistente.

Estratto: «5.1.– Con un secondo motivo si assume che, contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, esisteva un fabbricato ad uso agricolo ed in relazione ad esso sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dalla normativa in materia di agriturismo. Inoltre, si sottolinea come non possa ritenersi sufficiente la mancanza del certificato di agibilità al fine di considerare non esistente il fabbricato stesso. Il motivo non è fondato. La citata legge della Regione Veneto n. 9 del 1997 prevede che: «1. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'aggregato abitativo, definito ai sensi

dell'articolo 2 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari per la conduzione dello stesso. // 2. Possono altresì essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici destinati a propria abitazione dall'imprenditore agricolo purché svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati, sito nel medesimo comune o in comune limitrofo. // 3. L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali. // 4. La sistemazione degli immobili da destinare all'uso agrituristico può avvenire attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro» (art. 6). La legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo) contempla un'analoga norma disponendo che «possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo». La disposizione riportata è chiara nel richiedere, quale presupposto indeclinabile, che l'edificio da destinare ad attività agrituristica sia già esistente. In punto di fatto, nel caso in esame, dalla documentazione depositata in giudizio, non risulta, come correttamente affermato dal primo giudice, che tra il permesso di costruire del 21 febbraio 2006 e i sopralluoghi dell'agosto e settembre 2010 sia stato davvero realizzato un fabbricato ad uso agricolo e che successivamente su di esso sono stati effettuati interventi di ristrutturazione per cambiare la destinazione da agricola ad agrituristica. Dal verbale di accertamento dell'illecito risulta piuttosto che sono state realizzate una serie di opere, analiticamente descritte, compatibili con la destinazione residenziale del fabbricato. Ma ciò che rileva in questa sede non è tanto indagare in ordine alla natura delle opere realizzate in difformità dal progetto e dalla destinazione autorizzata, quanto il fatto che l'appellante non ha dimostrato, pur venendo in rilievo elementi fattuali nella sua disponibilità, che il fabbricato fosse stato già completato e destinato ad uso agricolo. In altri termini, dalla documentazione prodotta agli atti non risulta alcun elemento dal quale possa desumersi con certezza che "esisteva" un tale fabbricato e che su di esso sono state realizzate opere per cambiare la destinazione in agrituristica. In questa prospettiva, è bene aggiungere, la questione relativa al certificato di abitabilità non assume rilievo in quanto, anche a prescindere da essa, non è stata dimostrata l'esistenza di un manufatto ad uso agricolo.»

Sintesi: È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale degli articoli 4 e 9 della legge della Regione Veneto 18 aprile 1997, n. 9 (Nuova disciplina per l'esercizio dell'attività agrituristica) in relazione agli artt. 3, 41 e 42 Cost..

Estratto: «5.2.– Con un terzo motivo si assume che, anche qualora si volesse ritenere esistente una nuova costruzione, la disposizione regionale, sopra riportata, sarebbe contraria: a) all'art. 3 Cost., perché l'esclusione dal campo di applicazione della norma degli edifici di nuova costruzione sarebbe priva di adeguata giustificazione e imporrebbe una non semplice distinzione tra interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione; a.1.) all'art. 3 Cost., in quanto creerebbe una ingiustificata «discriminazione tra i soggetti non proprietari di un edificio da recuperare e coloro che, invece, di tali fabbricati sono titolari, consentendo solo a questi ultimi di esercitare l'attività di agriturismo»; b) all'art. 41 Cost., comportando una illegittima compromissione della libertà di iniziativa economica; c) all'art. 42 Cost., in quanto, prevedendo una ingiustificata limitazione del diritto di proprietà, «si limiterebbero gli interventi di trasformazione dei fondi agricoli, senza tener conto delle concrete caratteristiche degli stessi e, quindi, delle diversità che possono presentarsi nella realtà». Il motivo non è fondato. La Corte costituzionale, con sentenza 18 aprile 2012, n. 96, ha già avuto modo di esaminare la questione posta con l'atto di appello. Con riferimento

all'art. 3 della Costituzione, la Corte ha affermato che i limiti alla utilizzabilità per fini agrituristici dei fabbricati rurali sono posti dalla legge per regolare in modo razionale l'inserimento nei territori agricoli di attività connesse, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, destinate alla ricezione ed all'ospitalità, mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata (art. 2135 Cod. civ.). La ratio del principio fondamentale posto dalla legge statale e recepito dalla legge regionale «è quella di promuovere l'attività agrituristica, senza tuttavia consentire edificazioni nuove ed estranee allo svolgimento delle attività agricole in senso stretto, allo scopo di garantire il mantenimento della natura peculiare del territorio e preservarlo così dalla proliferazione di fabbricati sorti in vista soltanto dell'esercizio di attività ricettive in immobili non facenti parte, ab origine, dell'azienda agricola». Si vuole in sostanza prevenire, si sottolinea nella sentenza costituzionale, «il sorgere ed il moltiplicarsi di attività puramente turistiche, che finiscano con il prevalere su quelle agricole, in violazione della norma codicistica prima citata e con l'effetto pratico di uno snaturamento del territorio, usufruendo peraltro delle agevolazioni fiscali previste per le vere e proprie attività ricettive connesse al prevalente esercizio dell'impresa agricola». L'indicata ragione giustificativa della norma consente anche di ritenere che la differenza di trattamento tra i soggetti proprietari o non proprietari di un edificio è giustificata. Con riferimento all'art. 41 Cost., la Corte ha affermato che gli stessi motivi che portano ad escludere la manifesta irragionevolezza della disposizione censurata valgono a ritenerla immune da tale ulteriore vizio di legittimità costituzionale. Infatti, «l'iniziativa economica privata in campo agrituristico è libera, in quanto a nessuno è inibito l'accesso a questo settore di attività imprenditoriale, purché segua determinate modalità, uguali per tutti, ritenute dal legislatore nazionale e da quello regionale indispensabili a mantenere le attività agrituristiche nel proprio alveo, senza sovrapposizioni prevaricanti sull'attività agricola o aggiramenti della prescrizione fondamentale contenuta nell'art. 2135 Cod. civ.». Non vi è quindi «un limite all'avvio di nuove iniziative, né alla concorrenza tra gli imprenditori del settore, ma solo una restrizione nell'uso di beni immobili, allo scopo di preservare razionalmente il territorio e di valorizzarne le caratteristiche specifiche, in coerenza con le finalità perseguite da tutte le leggi in materia di urbanistica». Con riferimento, infatti, all'art. 42 Cost. (parametro non esaminato dalla Corte costituzionale nella citata sentenza), deve qui ritenersi che la normativa (statale e) regionale, richiedendo il requisito dell'esistenza del fabbricato, valorizza, contrariamente a quanto affermato dall'appellante, la situazione reale del bene introducendo un regime giuridico differenziato in ragione proprio della natura del fondo. Sicché la questione appare manifestamente infondata.»

CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5923 del 01/12/2014 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: È di per sé irrilevante, a fini urbanistici, il fatto che un'unità abitativa sia stata accatastata come abitazione privata A2, non incidendo tale circostanza sull'effettiva destinazione turistico-alberghiera.

Estratto: «Come ritenuto in similare fattispecie giurisprudenziale da questo Consiglio di Stato “è di per sé irrilevante il fatto che l’unità abitativa in questione sia stata accatastata come abitazione privata A2, non incidendo tale circostanza sull’effettiva destinazione turistico-alberghiera” (Cons. St., Sez. IV, 9 settembre 2009, n. 5417).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5590 del 05/11/2012 - Relatore: Carlo Schilardi - Presidente: Marzio Branca

Sintesi: Il legittimo esercizio di un'attività di agriturismo deve essere ancorato, sia in sede di rilascio del relativo titolo autorizzatorio, sia per l'intera durata del suo svolgimento, alla disponibilità giuridica e alla regolarità urbanistico-edilizia dei locali in cui essa viene posta in essere.

Estratto: «3.1. Sul primo aspetto il Collegio ritiene di richiamare, facendolo proprio, il consolidato orientamento di questo Consiglio di Stato secondo il quale “nel rilascio dell'autorizzazione commerciale occorre tenere presente i presupposti aspetti di conformità urbanistico-edilizia dei locali in cui l'attività commerciale si va a svolgere, con la naturale conseguenza che il diniego di esercizio di attività di commercio deve ritenersi legittimo ove fondato su rappresentate e accertate ragioni di abusività e/o non regolarità delle opere edilizie in questione con le prescrizioni urbanistiche” (Consiglio di Stato, sez. IV, 14/10/2011, n. 5537). Sicché del tutto corretta appare la motivazione del TAR di Napoli, che muovendosi sul solco tracciato dalla citata giurisprudenza ha confermato che il legittimo esercizio di un'attività commerciale, soprattutto se essa comporti – come nel caso di specie - la somministrazione di alimenti e bevande, deve essere ancorato, sia in sede di rilascio del relativo titolo autorizzatorio, sia per l'intera durata del suo svolgimento, alla disponibilità giuridica e alla regolarità urbanistico-edilizia dei locali in cui essa viene posta in essere. Nel caso di specie, per quanto allegato dallo stesso ricorrente, è incontrovertibile la mancanza di conformità urbanistico-edilizia del compendio aziendale, di talché ineccepibile appare il consequenziale provvedimento inibitorio adottato dal Comune di Pompei, rispetto alla richiesta di rilascio della relativa autorizzazione commerciale. E ciò, anche alla luce della disciplina regionale e statale in materia di aziende agrituristiche, puntualmente richiamata dal TAR nella decisione gravata, che il Collegio ritiene di condividere pienamente anche sotto tale specifico aspetto. Ne consegue che la sentenza merita conferma anche nella parte in cui ha ritenuto corretto il comportamento del Comune di Pompei che ha ordinato la cessazione dell'attività abusiva di agriturismo condotta dall'appellante, sul rilievo della non assentibilità dei manufatti realizzati nel compendio aziendale e della improcedibilità dell'istanza di rilascio dell'autorizzazione sanitaria in relazione a locali ed ambienti oggetto di una pluralità di modifiche, oltre che in ragione dell'insussistenza di altri fondamentali presupposti (quali l'iscrizione all'elenco regionale degli operatori agrituristici).»

Sintesi: Nella materia delle aziende agrituristiche vi è una disciplina legislativa statale e regionale particolarmente rigorosa, perché finalizzata a preservare la specificità del settore agrituristico e la genuinità dei prodotti fruibili all'interno dell'azienda agrituristica: pertanto, deve escludersi in radice la possibilità di configurare affidamenti meritevoli di tutela alla conservazione di situazioni fondate su illeciti permanenti, che il tempo non può sanare in via di fatto.

Estratto: «3.3. L'appellante lamenta, poi, il fatto che il TAR non avrebbe considerato la circostanza, quanto alla interruzione della propria attività, che vi fosse un affidamento formatosi "medio tempore". Sul punto, mutuando i principi in tema di provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, la Sezione ritiene che tutti i provvedimenti legittimamente fondati su tali presupposti (abusi edilizi) non necessitino di alcuna particolare valutazione delle ragioni di interesse pubblico né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti, non essendo configurabile alcun tipo di affidamento meritevole di tutela alla conservazione di situazione fondate su "illeciti permanenti", che il tempo non può sanare in via di fatto (Cons. St., sez. IV, 16/4/2012, n. 2185). 3.4. Ciò vale tanto più nel caso di specie, atteso che - come opportunamente evidenziato dal TAR di Napoli - nella materia delle aziende agrituristiche vi è una disciplina legislativa statale e regionale particolarmente rigorosa, perché finalizzata a preservare la specificità del settore agrituristico e la genuinità dei prodotti fruibili all'interno dell'azienda agrituristicamente.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3091 del 25/05/2012 - Relatore: Diego Sabatino - Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: La possibilità di un utilizzo obliquo delle capacità edificatorie delle aree a vocazione turistica impone una particolare attenzione, da parte dell'ente comunale, sull'accertamento dell'esistenza dei presupposti per il rilascio dei titoli edilizi, al fine di impedire aggiramenti della disciplina urbanistica.

Estratto: «La Sezione si è già più volte soffermata sulla natura del vincolo alberghiero, evidenziando come, sulla scorta di una lettura costituzionalmente orientate delle discipline regionali in materia, lo stesso debba considerarsi ontologicamente cedevole e quindi destinato, in presenza dei presupposti di legge, a venir meno nel tempo (Consiglio di Stato, sez. IV, 16 aprile 2010 n. 2170; id., 6 ottobre 2011 n. 5487). I limiti imposti alla durata del vincolo, da un lato, ed il regime di favore urbanistico assegnato alle destinazioni alberghiere, dall'altro, rendono del tutto palese la possibilità di un utilizzo obliquo delle capacità edificatorie delle aree a vocazione turistica. Ciò impone, da un punto di vista estremamente generale, una particolare attenzione, da parte dell'ente comunale, sull'accertamento dell'esistenza dei presupposti per il rilascio dei titoli edilizi, proprio al fine di impedire aggiramenti della disciplina urbanistica, e giustificano il rigore con cui il giudice di prime cure si è soffermato sulla disamina della presenza dei requisiti di carattere generale per il riconoscimento della natura di residenza turistico alberghiera.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2499 del 02/05/2012 - Relatore: Claudio Boccia - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La destinazione alberghiera di un fabbricato non può derivare dall'attività materialmente ivi svolta ma scaturisce dal titolo concessorio rilasciato dai competenti organi comunali.

Estratto: «8. Nel merito il Collegio rileva a proposito del primo motivo che l'affermazione dell'appellante, secondo cui l'immobile non avrebbe cambiato destinazione rispetto a quella originariamente assentita nella concessione edilizia del 31 maggio 1978, non trova conferma nella documentazione in atti. La domanda di licenza per la costruzione edilizia del 17 maggio 1977, avanzata dall'originario proprietario, la concessione edilizia n. 672 del 31 maggio 1978, rilasciata dal Sindaco di Ora e la licenza d'uso dell'immobile dell'8 agosto 1979, infatti, fanno espresso riferimento alla costruzione di un edificio a destinazione "abitativa" e non ad un edificio con destinazione ricettiva di tipo alberghiero. D'altronde il fatto stesso che l'appellante abbia richiesto il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso dell'edificio da residenziale in esercizio alberghiero conferma quanto appena sostenuto, anche se la medesima appellante dichiara in atti che è stata indotta per errore a formulare all'Amministrazione comunale una simile richiesta. In proposito occorre rilevare che, sebbene dagli atti del processo emerga con evidenza che in tale immobile sia il precedente proprietario sia l'odierna appellante abbiano nei fatti svolto attività di tipo alberghiero, ottenendo anche le relative licenze d'esercizio, ciò non implica che l'edificio avesse – dal punto di vista edilizio - una formale destinazione alberghiera, poiché tale destinazione non può derivare dall'attività materialmente ivi svolta ma scaturisce dal titolo concessorio rilasciato dai competenti organi comunali: titolo che nel caso di specie era ad uso abitazione. D'altronde, come ha correttamente rilevato il giudice di prime cure, solo successivamente, con la realizzazione delle stanze al secondo piano e nel sottotetto e con la realizzazione di una sala da pranzo con annessa cucina al primo piano l'immobile è stato "trasformato in bene strumentale per l'attività alberghiera (prima Garni e poi Hotel L.) perdendo il carattere di casa di abitazione". In questo contesto non assume particolare rilevanza il richiamo, peraltro effettuato anche se con prospettive differenti, sia dal giudice di prime cure sia dall'appellante alla l.p. n. 58 del 1988 e alla l.p. n. 12 del 1995, poiché le norme che disciplinano l'attività di affittacamere e quella alberghiera non erano in vigore all'epoca del rilascio della concessione edilizia all'originario proprietario e, quindi, non possono essere prese a riferimento per disciplinare il caso. In conclusione, dunque, si deve ritenere, in base a quanto emerge dagli atti del processo, che l'immobile in questione sia stato originariamente destinato a casa di abitazione con nove camere per forestieri e che, solo successivamente, abbia subito trasformazioni strutturali, presumibilmente per adeguarsi alle esigenze dell'attività per cui era concretamente utilizzato, pur in assenza del necessario titolo abilitativo.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.6296 del 29/11/2011 - Relatore: Elena Quadri -
Presidente: Stefano Baccarini

Sintesi: È dato di comune esperienza che almeno una parte della superficie terrena di un centro alberghiero debba essere destinata a locali servizi ed impianti tecnici.

Sintesi: È incongruente la decisione del Comune di ridurre di un metro l'altezza delle strutture ricettive per le quali è presentata istanza di concessione edilizia, così impedendo la realizzazione di una progettata sala convegni, fulcro attorno al quale ruota la principale attività dell'impresa da svolgere nella struttura.

Estratto: «Quanto alle censure sollevate in ordine alle quattro prescrizioni (1. destinazione, per intero, del locale garage/deposito del fabbricato A e del piano scantinato del fabbricato B ad area a parcheggio; 2. traslazione dei fabbricati verso il confine sud; 3. riduzione dell'altezza dei corpi di fabbrica di ml 1,00; 4. realizzazione dell'accesso principale al complesso immobiliare mediante prolungamento e sistemazione da via Rizzo) , esse devono ritenersi fondate. Considerando che l'insindacabilità delle scelte di natura tecnico discrezionale operate dall'amministrazione incontra un limite nell'irragionevolezza , illogicità o errore di fatto (ex multis, Cons. Stato Sez. V, 21-10-2011, n. 5637; Sez. IV, 16-09-2011, n. 5229), fondati sono i rilievi, sollevati fin dalla richiesta di cui alla nota del 13.11.2002, secondo cui la destinazione di un'area così vasta a parcheggio confligge, in base all'applicazione di elementari calcoli matematici sulle volumetrie del progetto, non contestati dal Comune, con le norme tecniche di attuazione del piano urbanistico che prevedono la destinazione ad area di parcheggio in ragione di mq.1 ogni 20 mc. di volume realizzato, nonché la censura di illogicità della prescrizione rispetto al dato di comune esperienza per cui almeno una parte della superficie terrena di un centro alberghiero debba essere destinata a locali servizi ed impianti tecnici. Così come è da condividersi la censura di illogicità della prescrizione , non contestata dal Comune, riguardante la traslazione non motivata delle costruzioni tale da alterare le zone di rispetto tra edifici e tra essi ed i confini e rendere impossibile la circolazione . Parimenti incongruente è la decisione di ridurre l'altezza degli edifici di un metro, così impedendo la realizzazione della progettata sala convegni, fulcro attorno al quale ruota la principale attività dell'impresa da svolgere nella struttura, la cui altezza non supererebbe i tre metri, senza alcuna plausibile motivazione. Altrettanto illogica è l'imposizione dell'unico accesso attraverso la via Rizzo, se si considera la circostanza esposta dal ricorrente, non contestata dall'amministrazione comunale, per cui la stessa via si interromperebbe in prossimità del fronte roccioso su cui è posizionata l'area oggetto di intervento. Peraltro, la decisione di imporre l'accesso da una strada che , data la conformazione orografica dell'area , comporterebbe onerose misure di grandissimo impatto , appare palesemente sproporzionata rispetto all'unico argomento portato dal Comune a giustificazione della determinazione, ossia la natura privata della strada di accesso alternativa, via Corrado, e la necessità di compiere opere su proprietà confinanti, difficoltà alle quali il ricorrente si era dichiarato disponibile a far fronte a proprie spese (evidentemente anche mediante accordi con la proprietà). In ogni caso, i dubbi a riguardo sollevati dall'amministrazione comunale avrebbero richiesto una più approfondita istruttoria, nel quadro di un leale confronto partecipativo, e non l'immotivato arresto procedimentale. La fondatezza delle indicate censure comporta, pertanto, l'illegittimità dell'atto impositivo di prescrizioni la cui illogicità ha reso impossibile la realizzazione del progetto.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3382 del 06/06/2011 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: La struttura alberghiera o comunque ricettiva non può equipararsi agli impianti di tipo industriale.

Estratto: «Col terzo motivo del ricorso principale e secondo motivo aggiunto viene affrontata la questione fondamentale per cui si controverte. Parte appellante sostiene che la struttura

polifunzionale, specificatamente rivolta al servizio ed al supporto di impianti produttivi, non si pone in contrasto con la previsione urbanistica vigente di zona (F1 /I), dal momento che, in particolare, il progettato intervento sarebbe comunque compatibile con la disciplina di carattere generale recata dal D.M. n.1444/68 (attrezzature pubbliche di interesse generale), nonché dalla normativa di cui alla legge regionale n.51/75 , che consentirebbe, appunto, nella zona de qua strutture del genere di quella qui in rilievo (attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie). Un tale assunto non appare condivisibile, per la fondamentale ragione che, come correttamente rilevato dal Comune, il complesso polifunzionale oggetto del progettato intervento in realtà consiste in modo prevalente in una struttura alberghiera e/o ricettiva, del genere di quelle che per previsione di Piano non possono essere ospitate (F1/I) nell'area de qua, destinata ad altri tipi di strutture, quelle, appunto, costituenti attrezzature al servizio di impianti produttivi. Invero, come evincibile dalla documentazione tecnica inerente la pratica, ben quattro piani su sette sono costituiti da camere con bagno, di talché appare esatta la qualificazione di struttura alberghiera formulata dall'Amministrazione che, in quanto tale, può essere realizzata in aree inserite in apposita differente zona, quella contrassegnata dalla previsione F1/L. Parte appellante effettua una sorte di equiparazione tra attrezzatura di interesse generale analoga a quella progettata e attrezzatura al supporto dell'industria , ma non vi sono motivi di analogia tra i due interventi, atteso che la struttura in discussione ha caratteristiche di albergo o comunque di ricettività e perciò stesso rientra in un' autonoma categoria, quella, appunto alberghiera, destinata ad attività turistica ed interessante un settore economico ben specifico, sì da non potersi equiparare con gli impianti di tipo industriale (in tal senso, Cons Stato Sez. V 29 aprile 2000 n.2559). D'altra parte ben poteva l'Amministrazione, così come avvenuto, definire le zone urbanistiche secondo la pianificazione ritenuta più confacente ai propri bisogni , con la previsione, nell'ambito dell'ampia categoria delle attrezzature di interesse generale (F) di due apposite, distinte sottozone (F1/L ed F1/I), né tali scelte, contenute nelle relative previsioni, sono state contestate dalla parte interessata con gli appropriati mezzi d'impugnazione.»

CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE SICILIANA n.1264 del 06/10/2010 - Relatore: Gabriele Carlotti - Presidente: Raffaele Maria De Lipsis

Sintesi: Un fabbricato da destinare a servizi, una piscina e una tensostruttura non possono essere considerati ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità di un impianto turistico-ricettivo.

Estratto: «- infine, circa la qualificazione delle opere in questione ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 71/1978, può tranquillamente escludersi che un fabbricato da destinare a servizi, una piscina e una tensostruttura siano da considerarsi "ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità" di un impianto turistico-ricettivo;- per di più, nella fattispecie, non si è certamente in presenza di "opere o impianti destinati alla diretta fruizione del mare" in quanto, a prescindere dalla circostanza che per tali interventi nemmeno è necessario valutare la possibilità di una deroga (trattandosi di interventi consentiti dalla legge regionale), la dizione "diretta fruizione del mare" di cui all'art. 15, lett. a), della L.R. 12 giugno 1976 n. 78, della quale si impone un'interpretazione restrittiva, non si riferisce a quelle iniziative - quali un complesso alberghiero o una piscina (e pure le costruzioni oggetto dell'istanza della

appellata) - rispetto alle quali l'ubicazione in vicinanza del mare si configuri quale meramente accidentale e occasionale e, quindi, per le medesime non ricorra l'esigenza indefettibile di una ravvicinata prossimità alla costa né un rapporto di stretta e obiettiva strumentalità con la diretta fruibilità del mare;»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.17865 del 29/04/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Ernesto Lupo

Sintesi: La struttura alberghiera è caratterizzata dalla concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati, mentre se si destinano parte dei locali costruiti esclusivamente all'utilizzazione dei soggetti proprietari non si ha utilizzazione alberghiera, bensì abitativa.

Estratto: «2.2 Questa Corte ha ripetutamente affermato vedi Sez. 3[^]: 4.5.2004, n. 20661, Repino; 21.3.2005, n. 10889, Garbari; 24.2.2006, n. 6990, Ambrosioni; 15.2.2007, n. 6396, Cieri; 3.4.2007, n. 13687, Signori 13.6.2008, n. 24096, Desimine; 17.11.2008, n. 42741, Silvioli i principi secondo i quali:- Può configurare il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero, realizzata attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, allorché (indipendentemente dal regime proprietario della struttura) non sussiste una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni ed alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto di albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la loro originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale.- Irrilevante è la titolarità della proprietà della struttura immobiliare, che indifferentemente può appartenere ad un solo soggetto proprietario oppure ad una pluralità di soggetti. Ciò che rileva, invece, è la configurazione della struttura medesima (anche se appartenente a più proprietari) come albergo ed una configurazione siffatta deve essere caratterizzata dalla "concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati".Se manca questa destinazione dei locali ad un pubblico generalizzato, ma si destinano parte dei locali costruiti esclusivamente all'utilizzazione dei soggetti proprietari, non si ha più utilizzazione alberghiera, bensì abitativa.- Si ha lottizzazione abusiva allorquando il frazionamento anzidetto si ponga in contrasto con specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale, come ad esempio nel caso in cui detto strumento, nella zona in cui è stato costruito l'albergo, non preveda utilizzabilità diversa da quella turistico-alberghiera.- Il reato di lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale è configurabile anche nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico consenta l'utilizzo della zona ai fini residenziali: sia quando il complesso alberghiero sia stato edificato alla stregua di previsioni urbanistico-edilizio derogatorie non estensibili ad immobili residenziali; sia allorquando la destinazione d'uso residenziale comporti la necessità di incrementare gli standards richiesti per l'edificazione alberghiera e tali standards aggiuntivi non risultino reperibili ovvero reperiti in concreto.»

CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> BED AND BREAKFAST

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2890 del 30/05/2011 - Relatore: Ines Simona Immacolata Pisano - Presidente: Saverio Romano

Sintesi: L'attività di bed and breakfast, non solo per il significato ordinario e comune della locuzione sul piano economico-sociale, ma anche per gli specifici e precisi indici normativi vincolanti dettati dalla legislazione regionale della Campania, si pone come integrativa della naturale destinazione abitativo-residenziale dell'immobile e non comporta mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva o commerciale.

Estratto: «La legge n. 21 del 2003, come è noto, riguardante i comuni – tra cui Somma Vesuviana - rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile, impone ai suddetti comuni il duplice divieto di prevedere (art. 2) negli strumenti urbanistici generali ed attuativi disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori e (art. 5) di rilasciare - fino alla vigenza dei nuovi strumenti urbanistici generali ed attuativi adeguati - titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 (con la sola eccezione, art. 5, comma 2, che però non rileva nel caso di specie in esame, degli adeguamenti funzionali e di natura igienico-sanitaria degli immobili esistenti, nonché degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione in altro sito, in coerenza con le previsioni urbanistiche vigenti, a condizione che almeno il cinquanta per cento della volumetria originaria dell'immobile sia destinata ad uso diverso dalla residenza).La legge regionale 10 maggio 2001, n. 5 ("Disciplina dell'attività di bed and breakfast") fornisce la definizione di tale attività, nei seguenti termini (art. 1): "[omissis]".Risulta pertanto evidente che l'attività di bed and breakfast, non solo per il significato ordinario e comune della locuzione sul piano economico-sociale, ma anche per gli specifici e precisi indici normativi vincolanti dettati dalla legislazione regionale della Campania, si pone come integrativa della naturale destinazione abitativo-residenziale dell'immobile e non comporta mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva o commerciale.Ne consegue l'inapplicabilità al caso di specie in esame dell'ulteriore previsione derogatoria dei divieti contenuti nella legge regionale sul rischio vulcanico n. 21 del 2003, lì dove, all'art. 6, essa legge prevede che "1. Nei comuni di cui all'articolo 1 è consentito, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività produttive, commerciali, turistico - ricettive o di pubblica utilità", atteso che, nella fattispecie oggetto di lite, si tratta di domande di nuova costruzione ad uso essenzialmente residenziale, con ulteriore finalizzazione a bed & breakfast, finalizzazione che, per quanto detto, lungi dal contraddire quella abitativo-residenziale, ne costituisce una particolare caratteristica tipologica, ponendosi, dunque, a tutti gli effetti, quale destinazione vietata dalla legislazione speciale regionale di prevenzione del rischio vulcanico.»

Sintesi: In Campania la dicitura bed and breakfast riveste un significato tecnico-giuridico ben preciso e appropriato, che trova fondamento nella legge regionale n. 5 del 2001 e si distingue dalle attività ricettive extralberghiere di affittacamere di cui alla legge regionale n. 17 del 2001.

Estratto: «Con il terzo – identico in entrambi i giudizi - motivo di ricorso – significativamente richiamandosi a quanto già rilevato “nelle osservazioni presentate in sede endoprocedimentale” – parte ricorrente ritiene di non aver chiesto un permesso di costruire per destinazione bed and breakfast, ma per destinazione turistico-ricettiva sub specie di affittacamere, come da legge regionale n. 17 del 2001. La tesi è priva di base fattuale poiché è smentita da tutti gli atti e documenti depositati, dai quali risulta inequivocamente e incontestatamente che sin dall’inizio la destinazione d’uso è stata indicata, per entrambe le pratiche edilizie, nel bed and breakfast (e uffici) e mai per lo svolgimento di un’attività turistico-ricettiva sub specie di affittacamere. Né può valere in senso contrario l’assunto, sviluppato in ricorso, per cui si sarebbe verificato un fraintendimento e l’amministrazione avrebbe dovuto capire che, al di sotto della dicitura “bed and breakfast”, si celava in realtà l’intenzione della parte ricorrente di chiedere il permesso di realizzare una struttura turistico-ricettiva di affittacamere, come si sarebbe potuto evincere, sempre secondo parte ricorrente, dai grafici di progetto, nei quali non vi era nessuna indicazione di spazi e volumi da destinare ad abitazione dei proprietari, o come si sarebbe dovuto ricavare dallo spirito del progetto, che sarebbe stato quello di sfruttare le potenzialità edificatorie di cui all’art. 6 della legge regionale sul rischio vulcanico n. 21 del 2003. Sta di fatto che, in Campania, la dicitura bed and breakfast, come ampiamente chiarito supra, riveste un significato tecnico-giuridico ben preciso e appropriato, nel comparto urbanistico-edilizio, giusta la legge regionale n. 5 del 2001, di talché l’errore in cui è incorsa la ditta richiedente il permesso di costruire (aver chiesto una destinazione d’uso espressamente qualificata in termini di bed and breakfast e non di affittacamere) non può certo essere imputato all’amministrazione incolpevole, ma alla sola scarsa diligenza della parte istante, che avrebbe potuto e dovuto conoscere la distinzione, in Campania “ufficializzata” dalla presenza di due distinte leggi regionali, tra attività di bed and breakfast (legge regionale n. 5 del 2001) e attività ricettive extralberghiere di affittacamere (legge regionale n. 17 del 2001).»

CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE

CORTE COSTITUZIONALE n.171 del 06/07/2012 - Relatore: Alessandro Criscuolo - Presidente: Alfonso Quaranta

Sintesi: La legislazione regionale può certamente definire la nozione di strutture ricettive all’aria aperta ed indicare quali mezzi e manufatti possono essere installati o realizzati in esse.

Estratto: «2.— La questione, avente ad oggetto l’art. 1 della legge della Regione Lazio n. 14 del 2011, non è fondata. Detta disposizione è così rubricata: «Modifica all’articolo 23 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 “Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 ‘Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo’ e successive modifiche” e successive modifiche». Il testo della norma è formulato nei termini di seguito indicati: «1. Il comma 4 dell’articolo 23 della L. R. n. 13/2007 e successive modifiche è sostituito dal seguente: “4. Sono strutture ricettive all’aria aperta i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno sia di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento sia dei medesimi sprovvisti di tali mezzi autonomi di

pernottamento. Nelle strutture ricettive all'aria aperta, oltre alla realizzazione delle strutture destinate ai servizi, sono consentite, esclusivamente per l'esercizio delle attività autorizzate: a) L'installazione e il rimessaggio dei mezzi mobili di pernottamento, quali roulotte, caravan, maxicaravan, case mobili, e dei relativi preingressi e cucinotti; b) L'installazione di manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione leggera, quali tukul, gusci, capanni, bungalow monocali, bilocali, trilocali; c) La realizzazione di manufatti, quali tukul, gusci, capanni, bungalow monocali, bilocali, trilocali, non permanentemente infissi al suolo; d) L'installazione di strutture non permanentemente infisse al suolo e di facile rimozione, quali le tende"». L'art. 23 della legge regionale n. 13 del 2007 è destinato alla individuazione delle strutture ricettive, che sono così catalogate: a) strutture ricettive alberghiere; b) strutture ricettive extralberghiere; c) strutture ricettive all'aria aperta. L'art. 1 della legge regionale n. 14 del 2011 (che ha sostituito il comma 4 del citato art. 23) si limita a definire la nozione di strutture ricettive all'aria aperta e ad indicare quali mezzi e manufatti possono essere installati o realizzati in esse. Non vi è alcun accenno alle aree protette, la cui disciplina, dunque, non viene in rilievo, né vi è riferimento alla normativa concernente i titoli abilitativi edilizi, sicché l'affermazione contenuta nel ricorso, secondo la quale il detto art. 1 consentirebbe la realizzazione di strutture edilizie nelle aree protette, senza l'acquisizione del necessario parere degli enti gestori, si rivela inesatta. In realtà si tratta di una norma a carattere definitorio o descrittivo, che si sottrae alle censure mosse dal ricorrente.»

CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA

TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.668 del 11/04/2012 - Relatore: Gian Mario Palliggiano
- Presidente: Antonio Onorato

Sintesi: L'obbligo per i comuni previsti dall'art. 18 L.R. Campania 13/1993 presuppone che l'interessato sia titolare o abbia la disponibilità dell'area oggetto dell'intervento ovvero abbia ricevuto espresso consenso da parte del proprietario, e pertanto deve ritenersi insufficiente una concessione demaniale marittima espressamente qualificata come «provvisoria».

Estratto: «3.4.- Con il quarto motivo parte ricorrente invoca l'obbligo per il comune di Capaccio di applicare le disposizioni contenute all'art. 18 Legge regionale Campania n. 13/1993 che disciplina i complessi turistico - ricettivi all'aria aperta. Anche questo motivo non può essere accolto. L'art. 18 della citata legge regionale impone ai comuni, nel caso di insediamenti ricettivi già autorizzati e funzionanti ai sensi della Legge n. 326/1958, insistenti su un'area dello strumento urbanistico destinato ad uso diverso dalla ricettività produttiva turistica, di adottare una variante allo strumento urbanistico vigente, per destinare, nel rispetto degli indirizzi sanciti dalla legge regionale Campania n. 14/1982, le aree già in uso a zone di produttività turistica per complessi ricettivi all'aria aperta. E' necessario tuttavia rispettare le seguenti condizioni: a) non può riguardare insediamenti realizzati o ampliati dopo l'opposizione del vincolo di cui alla Legge n. 431/1985 con efficacia sulle aree in questione; b) non può riguardare, altresì, insediamenti in contrasto con le destinazioni e le normative dei piani paesistici o urbanistico - territoriali di cui alla Legge 431/85; c) i proprietari si impegnino, con atto unilaterale, ad adeguare il complesso turistico alle prescrizioni sancite dalla medesima Legge regionale 13/1993, entro ventiquattro mesi dell'

approvazione della variante, pena la revoca dell' autorizzazione e l' automatica conversione della destinazione urbanistica dell' area interessata al regime di zona agricola, secondo gli indirizzi della legge regionale n. 14/1982. E' poi evidente che gli obblighi che la legge regionale pone, in materia, a carico dei comuni sono ipotizzabili sempreché l'interessato sia titolare o abbia la disponibilità dell'area oggetto dell'intervento ovvero, anche alla luce delle riflessioni della giurisprudenza, abbiano ricevuto espresso consenso da parte del proprietario (Cons. Stato, n. 3027 del 8 giugno 2007). Nel caso in esame, il titolare della concessione demaniale marittima "provvisoria" è autorizzato esclusivamente al mantenimento di una "tendopoli". Nella valutazione non favorevole delle ragioni di parte ricorrente depone, inoltre, un dato normativo di non poco conto. Occorre infatti considerare che l'art. 1, comma 18, del d.l. n. 194/2009, convertito dalla L. n. 25/2010, fissa, alla data del 31.12.2005, la decadenza automatica delle concessioni demaniali marittime; a partire da quella quale, il rilascio di concessioni della specie è sottoposto a procedure di evidenza pubblica. E' quindi evidente che la richiesta di variante urbanistica, nella misura e con le modalità pretese dal ricorrente, tali da imprimere un carattere di stabilità della destinazione del suolo, stenta a coniugarsi con le scelte innovative del legislatore il quale, dopo anni, ha riportato le concessioni marittime verso i naturali caratteri di temporaneità e provvisorietà, destinati a sostituire l'anacronistico regime "stanziale" destinato a sopravvivere solo fino al 2015.»

CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> LIGURIA

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.943 del 26/11/2015 - Relatore: Richard Goso - Presidente: Paolo Peruggia

Sintesi: L'art. 2 della l.r. Liguria n. 1/2008, con il quale sono individuati i presupposti ed è disciplinato il procedimento di svincolo alberghiero, non contiene elementi ostativi allo svincolo di una porzione immobiliare che, pur utilizzata in passato per l'esercizio dell'attività alberghiera, non abbia caratteristiche tali da ipotizzarne un autonomo utilizzo quale struttura ricettiva ed appartenga ad un soggetto diverso dal titolare dell'albergo.

Sintesi: Nella Regione Liguria, il diniego di svincolo alberghiero ex l.r. 7 febbraio 2008, n. 1, fondato unicamente sull'asserita inammissibilità di uno "svincolo parziale", vale a dire riferito soltanto ad una parte della struttura alberghiera, è illegittimo in quanto esporrebbe le disposizioni regionali in tema di vincolo alberghiero a consistenti sospetti di incostituzionalità dato che, risultandone di fatto esclusa la possibilità di commercializzazione dell'immobile del terzo, la posizione dominicale di quest'ultimo sarebbe "svuotata" di reali contenuti economici.

Estratto: «3) Il diniego di svincolo alberghiero si fonda unicamente sull'asserita inammissibilità di uno "svincolo parziale", vale a dire riferito soltanto ad una parte della struttura alberghiera. L'Amministrazione procedente ha ulteriormente precisato che l'istanza di svincolo "presuppone l'espressione del consenso da parte di tutti i soggetti titolari del diritto di proprietà e della gestione". Parte ricorrente sostiene, invece, che la normativa regionale di riferimento (legge regionale Liguria 7 febbraio 2008, n. 1, recante misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi) deve essere correttamente intesa nel senso di consentire anche svincoli parziali, qualora la porzione che ne forma oggetto appartenga a

soggetti terzi; non sarebbe richiesto, inoltre, il formale assenso del gestore dell'albergo. La questione è stata recentemente affrontata dalla Sezione in sede di decisione del ricorso n. 358 del 2014, proposto avverso analogo diniego di svincolo avente ad oggetto una dependance alberghiera già condotta dal titolare della struttura ricettiva in forza di contratto di locazione. Con sentenza in corso di pubblicazione, la Sezione si è pronunciata nel senso dell'illegittimità del contestato diniego di svincolo, poiché l'art. 2 della citata l.r. n. 1/2008, con il quale sono individuati i presupposti ed è disciplinato il procedimento di svincolo alberghiero, non contiene elementi ostativi allo svincolo di una porzione immobiliare che, pur utilizzata in passato per l'esercizio dell'attività alberghiera, non abbia caratteristiche tali da ipotizzarne un autonomo utilizzo quale struttura ricettiva ed appartenga ad un soggetto diverso dal titolare dell'albergo. La Sezione ha anche precisato che la contraria soluzione, fatta propria dall'Amministrazione resistente, esporrebbe le disposizioni regionali in tema di vincolo alberghiero a consistenti sospetti di illegittimità costituzionale in quanto, risultandone di fatto esclusa la possibilità di commercializzazione dell'immobile del terzo, la posizione dominicale di quest'ultimo sarebbe "svuotata" di reali contenuti economici.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.3607 del 20/06/2012 - Relatore: Sergio De Felice - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Nella Regione Liguria, per come è costruito il procedimento ex art. 2, comma 4, l.r. 1/2008, non vi è dubbio che il privato abbia una situazione soggettiva protetta di interesse legittimo alla eliminazione del sussistente vincolo di destinazione d'uso ad albergo, presentando una motivata istanza, basata sulla insostenibilità economica dell'attività alberghiera.

Estratto: «4.E' infondato il motivo di appello con il quale si deduce l'erroneità del rigetto della dedotta eccezione di inammissibilità del ricorso n. 271 del 2011, proposto avverso il progetto definitivo del PUC, insuscettibile di produrre direttamente effetti lesivi, in quanto il PUC, nella specie ai fini del vincolo alberghiero, non avrebbe effetti direttamente lesivi, mentre l'unico effetto possibile, che è lo svincolo, potrebbe derivare dall'approvazione. Infatti, è fin troppo evidente il tenore lesivo di atto reiettivo e negativo rispetto alla domanda di svincolo presentata dalla società istante, che non ha trovato positivo riscontro negli atti di adozione e approvazione dello strumento urbanistico. Né può dedursi che l'unico effetto utile nuovo deriverebbe dall'accoglimento della domanda di svincolo. Infatti, per come è costruito il procedimento dal legislatore regionale, non vi è dubbio che il privato abbia una situazione soggettiva protetta di interesse legittimo alla eliminazione del sussistente vincolo (chiedendo "il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1" ex articolo 2, comma 4 della citata legge regionale), presentando una motivata istanza, basata sulla insostenibilità economica dell'attività alberghiera (con allegate varie relazioni tecniche asseverate che dimostravano la insostenibilità economica complessiva dell'impegno e la passività dell'attività per vari decenni), sicché non si vede come possa affermarsi che il diniego sia atto privo di contenuto lesivo.»

Sintesi: In tema di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo, l'art. 2, comma 4, l.r. Liguria 1/2008 non si riferisce solo agli alberghi classificati ai sensi del precedente art. 2, comma 1: così opinando si aggiungerebbe alla disposizione di legge un inciso che essa non