

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di PAOLO LORO

edilizia

JRE-16

# opere ed interventi edilizi

repertorio  
di giurisprudenza

2011

**EXEO** edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-93-4

**REPERTORI**

professionisti

pubblica amministrazione

# opere ed interventi edilizi

repertorio di  
giurisprudenza

# 2011



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì 12:30 > 14:00  
e-mail: [amministrazione@territorio.it](mailto:amministrazione@territorio.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali in materia di opere ed interventi edilizi, elaborate a cura della redazione della rivista giuridica telematica Urbium, tratte da pronunce dell'anno 2011. Alle massime sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze a cui si riferiscono. Sono trattati i variegati aspetti giuridici di una ampia casistica di interventi, salvo le questioni legate al titolo edilizio e agli abusi (che sono oggetto di uno specifico repertorio). È poi trattata la natura degli interventi: manutenzione, mutamento di destinazione d'uso, nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo, ricostruzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2012 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 in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla citazione 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 e dai suoi stretti collaboratori professionali, 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: aprile 2012 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - codice: JRE16 nic: 67 - ISBN: 978-88-95578-93-4 - pagg. 284 - prezzo: € 20,00  
Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD [info@exeoedizioni.it](mailto:info@exeoedizioni.it). Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a [direzione@exeoedizioni.it](mailto:direzione@exeoedizioni.it).

---



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it) - [www.territorio.it](http://www.territorio.it) - [www.exeoedizioni.it](http://www.exeoedizioni.it)

## SOMMARIO

- 1) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ACCESSO AL FONDO ALTRUI
- 2) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE
- 3) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> BED AND BREAKFAST
- 4) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO
- 5) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> CONDUTTURE E TUBAZIONI
- 6) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME
- 7) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> DEPOSITO MATERIALE EDILE
- 8) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> DIVISIONE DI IMMOBILI
- 9) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> EDIFICI CONTIGUI
- 10) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> EDILIZIA RELIGIOSA E LUOGHI DI CULTO
- 11) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA
- 12) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> EDILIZIA TRADIZIONALE
- 13) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> FINESTRE
- 14) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> FONDI A LIVELLI DIFFERENTI
- 15) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
- 16) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> CONTINGENTAMENTO
- 17) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> DESTINAZIONE DI ZONA
- 18) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA
- 19) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> VINCOLO PAESAGGISTICO
- 20) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

21) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> POTERI DEL COMUNE

22) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI

23) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> CARBON FOSSILE --> DEROGA AI DIVIETI DI LOCALIZZAZIONE

24) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE

25) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> LOCALIZZAZIONE --> DISSENSO

26) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI

27) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI --> DISSENSO

28) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

29) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI --> LAVORAZIONI INSALUBRI

30) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI

31) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> IMPIANTI TECNOLOGICI

32) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MAGAZZINI

33) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MANUFATTO INTERRATO

34) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

35) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MASI DI MONTAGNA

36) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MURI DI SOSTEGNO

37) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE INTERNE

38) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE MILITARI

39) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI

40) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, SDRAIO, OMBRELLONI

41) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI

42) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NORMATIVA DEROGABILE

43) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NUOVA COSTRUZIONE

44) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PIANO DI CAMPAGNA

45) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD

46) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

47) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PERGOLATI

48) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> POMPEIANE

49) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> POZZI ARTESIANI

50) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> RUDERI

51) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SERVIZI IGIENICI

52) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE

53) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> NATURA

54) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> PROVA

55) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOTTOTETTI

56) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> BOLZANO

57) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

58) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA

59) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

60) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> STRUTTURE COMMERCIALI

61) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> TERRAZZE

62) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> TETTOIE

63) OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> VERANDE

64) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI

65) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> MANUTENZIONE

66) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO

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

68) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> NECESSITÀ DI AUTORIZZAZIONE

69) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> NUOVA COSTRUZIONE

70) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

71) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RICOSTRUZIONE

72) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

73) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> DISCIPLINA LOCALE

74) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> NATURA E DIFFERENZE DA ALTRI INTERVENTI

75) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> PRESUPPOSTI

76) OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> SOSTITUZIONE EDILIZIA

77) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

78) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> NATURA ECCEZIONALE

79) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

80) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA

81) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

82) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

- 83) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LAZIO --> IMMOBILI ABUSIVI
- 84) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> EDIFICI DIRUTI
- 85) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA
- 86) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> AMPLIAMENTI EX ART. 3, C. 1-2
- 87) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DISTANZE LEGALI
- 88) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> IMMOBILI VINCOLATI
- 89) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
- 90) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> SUPERFICIE EDILIZIA
- 91) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> VOLUME ESISTENTE
- 92) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE
- 93) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE MOLISE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE
- 94) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE
- 95) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VALLE D'AOSTA --> IMMOBILI ABUSIVI
- 96) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO
- 97) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE
- 98) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE --> TERMINE, PERENTORIETÀ
- 99) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DISPOSIZIONI DEROGABILI
- 100) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> FINESTRA TEMPORALE
- 101) OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> PRIMA CASA

**n°1** OPERE ED INTERVENTI --> 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<sup>^</sup>, 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.»

**n°2** OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE

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

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

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.»

**Sintesi: E' 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.»

### **n°3 OPERE ED INTERVENTI --> 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).»

#### **n°4 OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO**

TAR VENETO, SEZIONE II n.380 del 09/03/2011 - Relatore: Brunella Bruno - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: In Veneto, ai sensi degli artt. 22 e 25 della L.R. 33/2002 il criterio per distinguere le strutture ricettive alberghiere da quelle extra alberghiere è costituito dalla unitarietà della gestione, a nulla rilevando il carattere imprenditoriale o meno dell'attività.**

Estratto: «3. Con il primo motivo dei ricorsi riuniti, la difesa della ricorrente ha dedotto il vizio di eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto assoluto di presupposto, di istruttoria e di motivazione. Si sostiene, infatti, che erroneamente l'amministrazione comunale ha ritenuto che le istanze di condono si riferissero al cambio di destinazione d'uso, senza opere, da struttura ricettiva – residenziale ad unità abitativa residenziale laddove, invece, le domande presentate erano volte ad ottenere il condono del cambio di destinazione d'uso senza opere, da struttura ricettiva – residence ad unità commerciale. Ciò con la conseguenza che la determinazione negativa dell'amministrazione si è formata in relazione ad una fattispecie fattuale del tutto difforme da quella reale. 3.1 La censura è infondata e va disattesa. Si evidenzia, infatti, al riguardo, che tutte le istanze di condono si riferiscono al medesimo complesso immobiliare e correttamente e quindi doverosamente

L'Amministrazione ha ritenuto di dover procedere ad un esame congiunto delle istanze relative al mutamento della destinazione d'uso, da strutture ricettive ad unità commerciali, degli spazi comuni siti al piano terra con quelle aventi ad oggetto il mutamento di destinazione d'uso da strutture ricettive ad unità residenziali dei singoli appartamenti. Ciò in un'ottica di necessaria unitarietà dell'istruttoria che, a prescindere dalla pluralità delle domande negativamente riscontrate dall'amministrazione con i provvedimenti gravati, non ha trascurato di considerare specificamente l'asserita destinazione commerciale delle tre unità immobiliari de qua. Nei provvedimenti gravati, infatti, si evidenzia che tali unità "risultano a tutti gli effetti a servizio della struttura ricettiva (già si è detto come siano interessati dalla presenza di attrezzature utilizzabili dagli ospiti e come in essi si svolga l'attività di animazione propria di una struttura ricettiva, non configurandosi quindi come unità commerciali tout court), che detti locali sono accessibili in via principale dalla hall del residence e la gestione degli stessi è affidata, unitamente alle unità abitative, alla società Laiten Sas, come anche per i locali del P.T. (bar, ristorante) per i quali risulta rilasciata alla stessa società dal Comune, in data 20.10.2005 (dopo quindi il dichiarato cambio d'uso) anche la licenza per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nei locali siti al P.T. dell'immobile in esame. Tutte queste circostanze (accesso dalla hall del residence, gestione unitaria delle parti commerciali e delle unità abitative, medesima insegna del bar ristorante e del residence) sono sintomatiche del fatto che non si tratta di attività commerciali autonome ma sono al servizio degli ospiti del residence". Contrariamente, pertanto, a quanto sostenuto dalla difesa della ricorrente non emerge che l'amministrazione si sia limitata ad esaminare esclusivamente le istanze di condono riferite alle unità residenziali, in quanto, lungi dal procedere in maniera disorganica e frammentaria, l'amministrazione ha ricostruito, anche il relazione alle unità de qua, l'effettiva destinazione d'uso delle stesse che, in quanto poste al servizio degli ospiti del residence, ha ritenuto prive, anche sotto il profilo funzionale, di autonomia. Non solo ma emerge anzi, come si avrà modo di evidenziare, che l'istruttoria condotta dall'amministrazione è stata particolarmente approfondita ed esaustiva e che del pari adeguato è il substrato motivazionale posto alla base dei provvedimenti gravati. In relazione al contenuto dei provvedimenti impugnati, dunque, la circostanza che gli stessi contengano nelle premesse il riferimento al cambio di destinazione ad unità abitativa residenziale invece che commerciale non può che rilevare in termini di mero errore materiale, inidoneo ad inficiare, per le considerazioni sopra svolte, la legittimità dei provvedimenti medesimi.

3.2 Del pari infondata si palesa l'ulteriore deduzione, comune ad entrambe i ricorsi riuniti, con la quale la difesa della ricorrente censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della l.r. n. 21 del 2004, dell'art. 32 della l. n. 326 del 2003, dell'art. 42 del regolamento edilizio del Comune di Asiago nonché il vizio di eccesso di potere per difetto di presupposto ed illogicità manifesta. Viene rappresentato, nello specifico, che il complesso immobiliare de quo è stato realizzato ristrutturando e trasformando una colonia, in conformità a quanto previsto dall'art. 42 del regolamento edilizio comunale; tale disposizione, infatti, prevede la destinazione ad albergo, residences, ostelli, ristoranti e simili degli edifici adibiti a colonia previa costituzione di un vincolo decennale di destinazione d'uso e specifica che il residence è struttura articolata in unità di abitazione autosufficienti, anche di taglio familiare con possibilità di fruizione di tutti i servizi. Essendo venuto meno il vincolo di destinazione per decorrenza del decennio e trattandosi di struttura connotata dall'autonomia ed autosufficienza delle relative unità che la compongono, l'amministrazione non avrebbe potuto rigettare l'istanza in quanto i suddetti caratteri esistevano ab origine e non si prestano ad essere contraddetti dalle risultanze del sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico comunale e dalla polizia locale attestanti l'uso di servizi e di spazi comuni, la gestione unitaria e l'apertura al pubblico. La difesa della ricorrente, inoltre, adduce ulteriori elementi per sostenere l'autonomia e l'autosufficienza delle unità residenziali e, tra questi, le dichiarazioni ICI relative agli anni dal 2000 al 2002, calcolate secondo la nuova destinazione d'uso (abitazione), le ricevute di avvenuta variazione catastale, le fatture rilasciate alla ditta Dal Sasso Paola dopo il 13 novembre 2000 che presentano una nuova descrizione dei beni affittati. Oltre a ciò vengono evidenziate anche specifiche caratteristiche degli appartamenti (tra i quali; presenza di collegamento citofonico alla pulsantiera generale posta all'esterno dell'immobile principale; contatori per l'energia elettrica autonomi come pure per il rilevamento del consumo di gas; presenza in ogni appartamento di una bombola del gas) nonché la fruizione anche da parte di soggetti che non sono clienti della struttura ricettiva unitamente ad altre circostanze che escluderebbero la destinazione a residence e, per contro, confermerebbero la destinazione residenziale delle unità, posto che, trattandosi, di unità abitative ad uso turistico, esse costituiscono strutture extra alberghiere. La stessa difesa rileva, ancora, che il contratto di affitto stipulato nel 1977 non può essere preso in considerazione in quanto precedente rispetto al cambio di destinazione d'uso e che del pari irrilevante sarebbe anche quello stipulato nel 2005, poiché successivo rispetto alla data di presentazione delle domande di condono. Viene rappresentato, infine, che il complesso non fornisce una serie di servizi (portineria, custodia valori, servizio di notte, servizio di lavanderia e stireria assicurato ventiquattro ore su ventiquattro, servizio pulizia delle unità abitative una volta al giorno) obbligatori, in base alla normativa regionale, per le strutture rientranti nella categoria turistico ricettiva alberghiera.

3.3 Orbene, preliminarmente

il Collegio rileva che l'art. 42, comma 1 della normativa comunale – invocato dalla difesa della ricorrente per sostenere non solo l'assenza del vincolo di destinazione ma anche l'autonomia, per definizione, delle unità che compongono il residence – è stato abrogato, essendo stato approvato nel 1998 il nuovo PRG, attualmente vigente. Come evidenziato dalla difesa dell'amministrazione resistente, peraltro, le norme tecniche di attuazione del nuovo strumento urbanistico generale non contengono una disposizione analoga a quella contenuta nell'art. 42 sopra citato e, anzi, l'art. 38 delle NTA prevede che le aree turistico-ricettive, qual è quella della ricorrente, sono destinate alla realizzazione di nuovi alberghi ed alla riqualificazione di quelli esistenti non essendo ammessa la destinazione residenziale, se non previa variazione delle previsioni di PRG, con modifica della zonizzazione. Ciò chiarito emerge che gli elementi individuati dall'amministrazione comunale sono sufficienti a confermare la destinazione non residenziale dell'immobile. Occorre considerare, infatti, che ai sensi degli artt. 22 e 25 della l.r. n. 33 del 2002 il criterio per distinguere le strutture ricettive alberghiere da quelle extra alberghiere è costituito dalla unitarietà della gestione. L'art. 22 sopra citato, infatti, dispone che sono strutture ricettive alberghiere gli alberghi, i motel, i villaggi- albergo, le residenze turistico- alberghiere, le residenze d'epoca alberghiere. Gli alberghi vengono definiti quali "strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio ed eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere, suite, junior suite e unità abitative" ed il requisito della gestione unitaria viene evidenziato anche in relazione alle residenze turistico alberghiere, definite quali "strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative". L'art. 25, per contro, dispone che sono unità abitative ammobiliate ad uso turistico "le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi previsti nell'allegato F, parte terza senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero". A prescindere, dunque, dalla possibilità di esercitare in forma imprenditoriale anche un'attività di gestione di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, l'elemento sul quale occorre concentrare l'attenzione al fine di rilevare la destinazione d'uso reale del complesso immobiliare è la sussistenza o meno di una gestione unitaria degli alloggi; una cosa è, infatti, la gestione imprenditoriale di una attività altra cosa è, invece, la gestione unitaria delle unità abitative tant'è che – come correttamente rilevato dalla difesa di parte resistente – l'apertura al pubblico è altro rispetto al servizio di accoglienza e recapito degli ospiti di cui all'allegato F sopra citato. Nella fattispecie oggetto di giudizio sussistono diversi elementi idonei a palesare la sussistenza di una gestione unitaria e, dunque, ad escludere la qualificazione in termini di unità residenziali delle strutture de qua. Rilevano, in primo luogo, i contratti di affitto di azienda stipulati dalla Free Time Srl con la ditta Dal Sasso Paola e, successivamente, con la Laiten Sas i quali, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa della ricorrente, non solo presentano contenuti particolarmente significativi al fine di comprovare la sussistenza di una gestione unitaria ma, proprio in quanto riferiti ad un arco temporale sia precedente che successivo rispetto alla data del 13 novembre 2000 – data nella quale, in base alle dichiarazioni della stessa società ricorrente, sarebbe avvenuto il cambio di destinazione d'uso – sono particolarmente indicativi in ordine alla effettiva destinazione d'uso delle strutture in esame. Si evidenzia, peraltro, che i due contratti si sono succeduti sostanzialmente senza soluzione di continuità; come emerge dal contratto di affitto stipulato dalla società ricorrente con la Laiten Sas, infatti, il precedente contratto sottoscritto con la ditta Dal Sasso Paola ed avente ad oggetto l'azienda "Des Alpes" "è cessato in data 31 maggio 2005, sicché alla data in cui la ricorrente asserisce essere avvenuto il cambio di destinazione d'uso quel contratto era ancora in corso. La costanza del rapporto contrattuale è anche confermata dalla documentazione versata in atti e, in particolare, dalla descrizione delle fatture rilasciate negli anni 2001, 2002 2005 dalla Free Time Srl alla ditta dal Sasso Paola, nelle quali si riporta la dicitura "seguito accordi contrattuali di proroga del termine di scadenza del contratto di affitto registrato a Schio il 10 febbraio 1997 ed il nuovo canone concordato" (all. 16 delle produzioni di parte resistente nel ricorso iscritto al n. 81 del 2008). Ciò dà conto anche del rilievo attribuito dall'amministrazione comunale al contenuto di tale contratto che, infatti, costituisce un elemento certo al quale fare riferimento al fine di verificare se le pattuizioni in esso contenute siano o meno compatibili con l'asserito uso residenziale tout court o con l'uso a struttura ricettiva extra alberghiera del complesso immobiliare. Come evidenziato nella narrativa in fatto il suddetto contratto ha ad oggetto la gestione del bar ristorante, del residence e degli appartamenti formanti un unico complesso definito "Des Alpes" (all. 9 delle produzioni documentali di parte resistente nel ricorso iscritto al n. 81 del 2008) e, peraltro, tra le obbligazioni assunte dall'affittuaria emerge anche l'impegno a gestire il "Des Alpes", classificato in categoria tre stelle, senza modificarne la destinazione d'uso, salvo il preventivo accordo scritto del locatore. Come puntualmente rilevato dall'amministrazione comunale nei provvedimenti gravati, inoltre, dall'inventario allegato al contratto emerge che, con riferimento ai locali da condursi a "residence", facevano parte del patrimonio aziendale la biancheria (piumini, cuscini, asciugamani, coperte, ecc.), le stoviglie in dotazione dei locali, i telefoni centralizzati e gli impianti di radiodiffusione. Ancora nel gennaio 2001 – dunque in

epoca successiva a quella in cui secondo le asserzioni di parte ricorrente sarebbe avvenuta la modifica della destinazione d'uso – a seguito di alcune modifiche intervenute nei locali di servizio il Comune di Asiago, su istanza della Free Time Srl, ha rilasciato l'autorizzazione sanitaria all'esercizio dell'attività ricettiva nella residenza turistico alberghiera denominata "Residence Des Alpes", nonché all'esercizio dell'attività di preparazione e somministrazione al pubblico di pasti, bevande ed altri alimenti tipici dell'attività di ristorante e bar (doc. 10 delle produzioni di parte resistente nel ricorso iscritto al n. 81 del 2008). Nel successivo contratto stipulato nel 2005 con la Laiten Sas, avente anch'esso ad oggetto la gestione del bar ristorante e gli appartamenti formanti un unico complesso, emergono analoghi elementi idonei ad evidenziare l'unicità della gestione e la correlazione funzionale tra le unità abitative e le strutture comuni e, dunque, la destinazione a residence del complesso. È significativo evidenziare che ancora nell'ottobre del 2005 – e quindi a distanza di cinque anni dalla data in cui la ricorrente afferma essere avvenuta la modifica della destinazione d'uso – l'amministrazione comunale ha rilasciato alla Laiten Sas, affittuaria dell'azienda, la licenza riguardante il pubblico esercizio di residenza turistico alberghiera (all. 14 delle produzioni di parte resistente nel ricorso iscritto al n. 81 del 2008). Anche non considerando la circostanza – pure rilevata dall'amministrazione comunale quale elemento di sicura valenza indiziaria – dell'adempimento da parte del gestore del "Des Alpes" degli obblighi previsti dall'art. 109 del T.U.L.P.S. particolarmente significative risultano essere le risultanze del sopralluogo, eseguito in data 6.2.2007 dall'ufficio tecnico comunale e dalla polizia locale (all. 4 delle produzioni di parte resistente nel ricorso iscritto al n. 81 del 2008). In particolare, dal verbale del sopralluogo suddetto, emerge che il complesso immobiliare è dotato di due accessi, entrambi conducenti alla hall comune – nella quale è collocata la portineria-reception adibita al deposito delle chiavi delle unità abitative – di sale polifunzionali e di un garage comune, nonché di un bar e di un ristorante fruibili anche da persone che non sono ospitate nella struttura. Con riguardo alle unità abitative ubicate nei vari piani, il sopralluogo ha consentito di rilevare che tutte sono arredate in modo uguale, risultando composte da angolo cottura, dotato di stoviglie, soggiorno, bagno e terrazzo, e che sono collegate alla reception tramite citofono. È emerso, inoltre, che la struttura fornisce a tutti gli ospiti la biancheria da letto e da bagno, che la pulizia delle stanze viene effettuata dal personale di servizio, e che gli impianti tecnologici dell'immobile non hanno subito modifiche. Con riguardo ai locali comuni del piano interrato, dal sopralluogo è emerso, altresì, che gli stessi risultano occupati da attrezzature a servizio degli ospiti (ping-pong, calcio-balilla, flipper, spazio musica), e ad orari prestabiliti viene svolta l'attività di animazione e "baby dance". Le deduzioni di parte ricorrente non risultano affatto sufficienti, dunque, a superare le concordanti e significative risultanze dell'istruttoria svolta dall'amministrazione comunale, non avendo la difesa della Free Time Srl presentato alcuna allegazione idonea a far emergere con chiarezza la modifica della destinazione d'uso asseritamente avvenuta il 13 novembre 2000. Alcun particolare rilievo può, infatti, essere attribuito alle dichiarazioni ICI, alle ricevute di avvenuta variazione catastale, nonché alle fatture rilasciate dopo il 13.11.2000 alla ditta Dal Sasso Paola per l'affitto d'azienda. Le dichiarazioni ICI, infatti, come correttamente rilevato dall'amministrazione, non risultano decisive ai fini della definizione dei condoni avendo valenza tributaria, e, comunque, gli uffici comunali provvedono alla liquidazione dell'imposta sulla base delle dichiarazioni dei contribuenti. Del pari inidonee, a tal fine, risultano le denunce di variazione catastale come pure le fatture rilasciate dopo l'asserito cambio di destinazione d'uso alla ditta Dal Sasso, documenti fiscali predisposti dagli stessi interessati. Diversa valenza avrebbero certamente rivestito eventuali contratti di locazione ovvero di compravendita degli appartamenti che, però, non sono stati prodotti, emergendo dal contratto di affitto stipulato nel 2005, solo il riconoscimento della facoltà in capo alla Free Time di vendere alcuni appartamenti formanti l'azienda, elemento del tutto insufficiente a palesare la pretesa assoluta autonomia delle varie unità costituenti in complesso immobiliare. 4. Da quanto sopra esposto emerge anche l'infondatezza del successivo motivo di ricorso con il quale è stata censurata la violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della l.r. n. 21 del 2004, dell'art. 32 della l. n. 326 del 2003, dell'art. 25 della l.r. n. 33 del 2002 nonché il vizio di eccesso di potere per illogicità manifesta, eccesso di potere ed ingiustizia manifesta e sostenuta la qualificazione in termini di unità abitative ammobiliate ad uso turistico di cui all'art. 25 lett. d) sopra citato. Come evidenziato, infatti, mancano nella fattispecie oggetto di giudizio gli elementi che, ai sensi della normativa regionale, consentono una qualificazione delle strutture in termini di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, le quali, nella stessa definizione legislativa, si sostanziano in unità messe nella disponibilità dei turisti attraverso contratti di locazione aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi, con esclusione di servizi di tipo alberghiero. Oltre alle risultanze del sopralluogo effettuato dai tecnici comunali sopra richiamate e dalle quali inconfutabilmente emerge la gestione unitaria del complesso, l'apertura al pubblico e la prestazione di servizi non compatibili con le caratteristiche proprie delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, appare significativa la brochure acquisita proprio in sede di sopralluogo ed allegata al relativo verbale ( all. 4 delle produzioni documentali di

parte resistente nel secondo dei ricorsi riuniti) dalla quale emerge la possibilità di prenotare le unità anche per periodi inferiori ai sette giorni.»

## **n°5 OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> CONDUTTURE E TUBAZIONI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I MILANO n.933 del 08/04/2011 - Relatore: Laura Marzano - Presidente: Francesco Mariuzzo

**Sintesi: L'insistenza di parte della condotta in sottosuolo privato non esime l'Amministrazione dall'autorizzare, in presenza delle condizioni di legge, l'esecuzione dell'opera, dovendo poi essere cura di chi vi abbia interesse richiedere il necessario consenso ai proprietari privati per la costituzione della relativa servitù.**

Estratto: «4.2. Passando all'esame del merito deve innanzitutto rilevarsi come le censure dedotte, per quanto indirizzate verso vari profili degli atti impugnati, si risolvano complessivamente nella denuncia del difetto di motivazione e di istruttoria. Rileva il Collegio che il vizio denunciato è ravvisabile in entrambi i provvedimenti di diniego. Il provvedimento del 20 novembre 2009, nella parte in "considerato" che dovrebbe recare la motivazione del diniego, riporta soltanto la narrazione di fatti citando il preavviso di rigetto del 27 ottobre e limitandosi a prendere atto che le osservazioni prodotte da Sico S.p.A. "non risultano utili e pertinenti al superamento di tutti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda di autorizzazione" (cfr. doc. 1, pag. 2, del fascicolo di parte ricorrente). In ciò è ravvisabile un primo profilo di illegittimità: invero, secondo consolidata opinione, l'assolvimento dell'obbligo, imposto dall'art. 10bis della legge n. 241 del 1990, di dar conto nella motivazione del provvedimento finale delle ragioni del mancato accoglimento delle osservazioni presentate a seguito della comunicazione dei motivi ostativi, non può consistere nell'uso di formule di stile che affermino genericamente la loro non accoglibilità, dovendosi dare espressamente conto delle ragioni che hanno portato a disattendere le controdeduzioni formulate (cfr. T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. I, 16 giugno 2010, n. 1245; T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 16 giugno 2008, n. 1939; T.A.R. Lazio Roma, sez. III, 27 maggio 2008, n. 5113). 4.3. D'altra parte, pur allargando le maglie della rilevata illegittimità ed estendendo l'indagine all'atto endoprocedimentale con cui sono stati comunicati i motivi ostativi, si rileva come la nota del 27 ottobre 2009 non risulti più illuminante. In tale comunicazione, infatti, sono (peraltro solo) accennati tre punti: il primo è che la condotta progettata correrebbe in parte sotto strade di proprietà privata; il secondo è che il tracciato non sarebbe "coerente" con le distanze di sicurezza di cui al D.M. del 17 aprile 2008; il terzo è che la Giunta comunale non avrebbe ritenuto la condotta rispondente all'interesse generale. Orbene, in proposito osserva il Collegio che l'insistenza di parte della condotta in sottosuolo privato non esime l'Amministrazione dall'autorizzare, in presenza delle condizioni di legge, l'esecuzione dell'opera, dovendo poi essere cura di chi vi abbia interesse richiedere il necessario consenso ai proprietari privati per la costituzione della relativa servitù. Quanto alla non coerenza del progetto con le distanze di sicurezza di cui al D.M. del 17 aprile 2008 innanzitutto, sotto il profilo formale, deve rilevarsi che il motivo è espresso in modo estremamente generico, oltre che atecnico tanto da non consentire, in astratto, di controdedurre in modo puntuale; dal punto di vista sostanziale il Collegio evidenzia che il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 n. 31749, recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", all'art. 1, comma 1, nel definire il campo di applicazione, espressamente ribadisce quanto già enunciato nell'epigrafe e cioè che il decreto si applica alla progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto "del gas naturale con densità non superiore a 0,8, al fine di garantire la sicurezza, ivi compresi gli aspetti di sicurezza antincendio, e la possibilità di interconnessione e l'interoperabilità dei sistemi stessi...". Da tale enunciazione discende che il decreto in esame non si applica alla progettazione e realizzazione di azotodotti in quanto l'azoto, secondo le nozioni di comune esperienza, non è un gas naturale, ma una miscela di idrocarburi gassosi, prodotta dalla decomposizione anaerobica di materiale organico di cui l'azoto, elemento chimico della tavola periodica (nonmetallo), può essere una componente minima. Infine, in merito all'assunta non rispondenza all'interesse generale della condotta da assentire, espressa dalla Giunta comunale nella seduta del 14 luglio 2009, su cui il Comune non solo ha fondato la propria decisione di reiezione ma anche la propria tesi difensiva in giudizio, va rilevato che la difesa comunale non è stata in grado di ottemperare al provvedimento presidenziale del 17 febbraio 2010, che imponeva il deposito della relativa delibera della Giunta, avendo ammesso che "nella seduta del 14 luglio 2009 la Giunta comunale non ha assunto alcuna deliberazione formale in relazione all'istanza di autorizzazione presentata dalla Sico" e che la stessa si è limitata

ad esprimere il suo parere negativo che sarebbe stato “verbalizzato dal Segretario comunale con un’annotazione apposta sulla nota del responsabile del III settore del seguente tenore letterale: ‘Giunta del 14/7/09. Si respinga’” (così testualmente nella nota di deposito del 22 febbraio 2010; il riferimento è al doc. 8 del fascicolo del Comune). In definitiva l’argomento si rivela privo di pregio (mancando - in disparte i profili di incompetenza - un atto presupposto cui attribuire valore provvedimentoale) e di certo non è idoneo a sostenere l’impugnato diniego. Deve essere, infatti, dichiarato illegittimo il provvedimento di reiezione di un’istanza che rechi una motivazione generica, tale da non consentire di risalire ai criteri che hanno guidato l’amministrazione nella propria scelta discrezionale, né di comprendere come sia stata operata la valutazione di tutti gli interessi (pubblici e privati) coinvolti nell’adozione del provvedimento (cfr. ex multis: Cons. Stato, sez. V, 9 marzo 2010, n. 1365; T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 25 gennaio 2010, n. 144; T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 9 dicembre 2009, n. 12624). Il diniego del 20 novembre 2009, per quanto precede, va annullato con conseguente obbligo per il Comune di provvedere ex novo sulla relativa domanda inoltrata il 26 maggio 2009, tenendo conto delle considerazioni svolte dal Collegio.»

**Sintesi: Il D.M. 17 aprile 2008 non si applica alla progettazione e realizzazione di azotodotti.**

Estratto: «4.2. Passando all’esame del merito deve innanzitutto rilevarsi come le censure dedotte, per quanto indirizzate verso vari profili degli atti impugnati, si risolvano complessivamente nella denuncia del difetto di motivazione e di istruttoria. Rileva il Collegio che il vizio denunciato è ravvisabile in entrambi i provvedimenti di diniego. Il provvedimento del 20 novembre 2009, nella parte in “considerato” che dovrebbe recare la motivazione del diniego, riporta soltanto la narrazione di fatti citando il preavviso di rigetto del 27 ottobre e limitandosi a prendere atto che le osservazioni prodotte da Sico S.p.A. “non risultano utili e pertinenti al superamento di tutti i motivi che ostano all’accoglimento della domanda di autorizzazione” (cfr. doc. 1, pag. 2, del fascicolo di parte ricorrente). In ciò è ravvisabile un primo profilo di illegittimità: invero, secondo consolidata opinione, l’assolvimento dell’obbligo, imposto dall’art. 10bis della legge n. 241 del 1990, di dar conto nella motivazione del provvedimento finale delle ragioni del mancato accoglimento delle osservazioni presentate a seguito della comunicazione dei motivi ostativi, non può consistere nell’uso di formule di stile che affermino genericamente la loro non accoglibilità, dovendosi dare espressamente conto delle ragioni che hanno portato a disattendere le controdeduzioni formulate (cfr. T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. I, 16 giugno 2010, n. 1245; T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 16 giugno 2008, n. 1939; T.A.R. Lazio Roma, sez. III, 27 maggio 2008, n. 5113). 4.3. D’altra parte, pur allargando le maglie della rilevata illegittimità ed estendendo l’indagine all’atto endoprocedimentale con cui sono stati comunicati i motivi ostativi, si rileva come la nota del 27 ottobre 2009 non risulti più illuminante. In tale comunicazione, infatti, sono (peraltro solo) accennati tre punti: il primo è che la condotta progettata correrebbe in parte sotto strade di proprietà privata; il secondo è che il tracciato non sarebbe “coerente” con le distanze di sicurezza di cui al D.M. del 17 aprile 2008; il terzo è che la Giunta comunale non avrebbe ritenuto la condotta rispondente all’interesse generale. Orbene, in proposito osserva il Collegio che l’insistenza di parte della condotta in sottosuolo privato non esime l’Amministrazione dall’autorizzare, in presenza delle condizioni di legge, l’esecuzione dell’opera, dovendo poi essere cura di chi vi abbia interesse richiedere il necessario consenso ai proprietari privati per la costituzione della relativa servitù. Quanto alla non coerenza del progetto con le distanze di sicurezza di cui al D.M. del 17 aprile 2008 innanzitutto, sotto il profilo formale, deve rilevarsi che il motivo è espresso in modo estremamente generico, oltre che atecnico tanto da non consentire, in astratto, di controdedurre in modo puntuale; dal punto di vista sostanziale il Collegio evidenzia che il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 n. 31749, recante “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8”, all’art. 1, comma 1, nel definire il campo di applicazione, espressamente ribadisce quanto già enunciato nell’epigrafe e cioè che il decreto si applica alla progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto “del gas naturale con densità non superiore a 0,8, al fine di garantire la sicurezza, ivi compresi gli aspetti di sicurezza antincendio, e la possibilità di interconnessione e l’interoperabilità dei sistemi stessi...”. Da tale enunciazione discende che il decreto in esame non si applica alla progettazione e realizzazione di azotodotti in quanto l’azoto, secondo le nozioni di comune esperienza, non è un gas naturale, ma una miscela di idrocarburi gassosi, prodotta dalla decomposizione anaerobica di materiale organico di cui l’azoto, elemento chimico della tavola periodica (nonmetallo), può essere una componente minima. Infine, in merito all’assunta non rispondenza all’interesse generale della condotta da assentire, espressa dalla Giunta comunale nella seduta del 14 luglio 2009, su cui il Comune non solo ha fondato la propria decisione di reiezione ma anche la propria tesi difensiva in giudizio, va rilevato che la difesa comunale non è stata in grado di ottemperare al

provvedimento presidenziale del 17 febbraio 2010, che imponeva il deposito della relativa delibera della Giunta, avendo ammesso che “nella seduta del 14 luglio 2009 la Giunta comunale non ha assunto alcuna deliberazione formale in relazione all’istanza di autorizzazione presentata dalla Sico” e che la stessa si è limitata ad esprimere il suo parere negativo che sarebbe stato “verbalizzato dal Segretario comunale con un’annotazione apposta sulla nota del responsabile del III settore del seguente tenore letterale: ‘Giunta del 14/7/09. Si respinga’” (così testualmente nella nota di deposito del 22 febbraio 2010; il riferimento è al doc. 8 del fascicolo del Comune). In definitiva l’argomento si rivela privo di pregio (mancando - in disparte i profili di incompetenza - un atto presupposto cui attribuire valore provvedimentoale) e di certo non è idoneo a sostenere l’impugnato diniego. Deve essere, infatti, dichiarato illegittimo il provvedimento di reiezione di un’istanza che rechi una motivazione generica, tale da non consentire di risalire ai criteri che hanno guidato l’amministrazione nella propria scelta discrezionale, né di comprendere come sia stata operata la valutazione di tutti gli interessi (pubblici e privati) coinvolti nell’adozione del provvedimento (cfr. ex multis: Cons. Stato, sez. V, 9 marzo 2010, n. 1365; T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 25 gennaio 2010, n. 144; T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 9 dicembre 2009, n. 12624). Il diniego del 20 novembre 2009, per quanto precede, va annullato con conseguente obbligo per il Comune di provvedere ex novo sulla relativa domanda inoltrata il 26 maggio 2009, tenendo conto delle considerazioni svolte dal Collegio.»

## **n°6 OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME**

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.2215 del 20/04/2011 - Relatore: Olindo Di Popolo - Presidente: Antonino Savo Amodio

**Sintesi: Le opere che includono un incremento volumetrico e una modificazione tipologica e funzionale del manufatto preesistente (nella specie, da locale adibito a ricovero di animali domestici e a deposito di attrezzi di lavoro a locale ad uso abitativo) non sono ascrivibili ad alcuna delle ipotesi di restauro normativamente prestabilite.**

Estratto: «8.1. Ora, dal tenore dell’ordinanza di demolizione n. 54 del 6 aprile 2006 si evince chiaramente che il locale sanato col permesso di costruire n. 284 dell’11 dicembre 2007 presenta dimensioni superiori rispetto a quelle originarie, oltre a corredarsi ex novo di un wc: “modifica corpo di fabbrica, nel cortile, – recita il menzionato provvedimento repressivo-ripristinatore – di m 6,10 x 3,25, alto al colmo m 2,80 ed alto alla gronda m 2,30 portandolo a m 7,80 x 4,30, alto al colmo m 3,35 ed alto alla gronda m 3,10; realizzato inoltre, in aderenza, locale wc di m 1,90 x 1,40, alto m 2,35”. Un simile incremento volumetrico e la correlativa trasformazione funzionale del manufatto in parola inducono ad escludere la riconducibilità degli interventi edilizi abusivi posti in essere dalle controinteressate alla categoria del restauro, consentita dal piano di recupero del centro storico di Aversa. A norma dell’art. 3, comma 1, lett. c, del d.p.r. n. 380/2001, per “interventi di restauro e di risanamento conservativo” si intendono “gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”. Analogamente, ai sensi dell’art. 14 delle norme di attuazione del piano di recupero del centro storico di Aversa, “per restauro si intende un complesso di opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi tradizionali, ovvero della loro autenticità materica, dell’impianto tipologico e strutturale, delle finiture e di ogni altro elemento costruttivo, assicurandone la funzionalità ... Gli interventi di restauro comprendono: - il consolidamento delle strutture con metodi non invasivi, rispettosi dei materiali tradizionali e degli schemi statici preesistenti; - l’eliminazione degli elementi alteranti; - l’integrazione parziale degli elementi costitutivi, nel rispetto dei valori testimoniali e formali presenti; - l’inserimento, metodologicamente fondato, degli elementi accessori e degli impianti necessari per le esigenze d’uso; queste ultime sono da individuare tra quelle compatibili con le caratteristiche degli edifici”. Come è evidente dalle disposizioni sopra riportate, le opere sanate col permesso di costruire n. 284 dell’11 dicembre 2007 non sono ascrivibili ad alcuna delle ipotesi di restauro normativamente prestabilite, in quanto includono un incremento volumetrico e una modificazione tipologica e funzionale (da locale adibito a ricovero di animali domestici e a deposito di attrezzi di lavoro a locale ad uso abitativo) del manufatto preesistente.»

**n°7 OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> DEPOSITO MATERIALE EDILE**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.24989 del 25/11/2011 - Relatore: Antonino Scalisi - Presidente: Olindo Schettino

**Sintesi: Un deposito di materiale edile è un intervento di trasformazione urbanistica-edilizia del territorio, almeno nella misura in cui produce una rilevante modifica dell'ambiente circostante.**

Estratto: «1.2.= E' giusto il caso di evidenziare che la L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli. In particolare, tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, e nel nostro caso, le Norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune di Vanzaghello-M. chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici. Tale forma di controllo preventivo non opera per ogni intervento incidente sul territorio, ma è stata, appunto, limitata alla sola "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale". E la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che sono riconducibili entro tale categoria le opere che modificano significativamente la realtà urbanistica e territoriale, indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. E, secondo questo insegnamento, un deposito di materiale edile è un intervento di trasformazione urbanistica-edilizia del territorio, almeno nella misura in cui produce una rilevante modifica dell'ambiente circostante. 1.3.= Pertanto, una visione complessiva della normativa in materia urbanistica e considerato l'orientamento pacifico della giurisprudenza di questa Corte, il termine "costruzione" di cui all'art. 871 cod. civ. va inteso, in visione evolutiva, e per certi aspetti, in senso ampio, quale "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale", indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. Di qui, la conseguenza ulteriore, acciata anche dal Tribunale prima e dalla Corte di Appello di Milano dopo, che il secondo comma dell'art. 872 cod. civ. va riferito, non solo alle distanze tra costruzioni (in senso stretto, quale risultato di una attività edificatoria), ma alla violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

**Sintesi: Il deposito di materiali edili non consentito da una norma del regolamento comunale costituisce per il vicino una limitazione al godimento del proprio bene, in termini di diminuzione di amenità comodità e tranquillità, e, quindi, all'esercizio di una delle facoltà che si riconnettono al diritto di proprietà.**

Estratto: «1.4.= Al proprietario confinante che lamenta la violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, intanto compete una tutela risarcitoria ai sensi dell'art. 872 cod. civ.. Il danno deve ritenersi in re ipsa, senza necessità di una specifica attività probatoria perché la suddetta violazione determina un asservimento di fatto del fondo confinante. Il danno è in re ipsa perché qualunque trasformazione di un fondo non consentito da una norma del regolamento comunale, pur se rappresentata dal deposito di materiali edili (come nel caso in esame), costituisce per il vicino una limitazione al godimento del proprio bene, in termini di diminuzione di amenità comodità e tranquillità, e, quindi, all'esercizio di una delle facoltà che si riconnettono al diritto di proprietà. Insomma, l'azione risarcitoria è volta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto e alla conseguente diminuzione di valore del fondo subita dal proprietario in conseguenza della trasformazione illegittima del fondo compiuta dal vicino, per il periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso. 1.4.a)= In tutte le ipotesi in cui il danno è in re ipsa, l'esistenza del danno è certa e non necessita di alcuna dimostrazione, ma il danno va quantificato" e siffatti casi di obiettiva e palese difficoltà di quantificazione economica del pregiudizio il giudice deve trarre argomento dalle prove dedotte, ricorrendo, se del caso, a criteri equitativi, ex art. 1226 cod. civ.. La liquidazione compiuta dal giudice ai sensi dell'art. 1226 cod. civ. è insindacabile, in quanto costituente esercizio di un potere discrezionale riservato al giudice di merito, a meno che non risulti palesemente irrazionale o abnorme. Tale, però, cioè, irrazionale o abnorme, non poteva considerarsi la quantificazione effettuata dal giudice, nel caso di specie, in cui la confermata condanna al pagamento di Euro

opere ed interventi > base normativa  
opere ed interventi > casistica > copertura di canali  
opere ed interventi > casistica > cucina  
opere ed interventi > casistica > darsena  
opere ed interventi > casistica > edilizia religiosa  
opere ed interventi > casistica > finestre  
opere ed interventi > casistica > impianti di distribuzione di carburante  
opere ed interventi > casistica > impianti di smaltimento rifiuti  
opere ed interventi > casistica > impianti di telecomunicazione  
opere ed interventi > casistica > impianti energetici  
opere ed interventi > casistica > impianti produttivi  
opere ed interventi > casistica > impianti sportivi  
opere ed interventi > casistica > manufatto agricolo  
opere ed interventi > casistica > manufatto precario  
opere ed interventi > casistica > opere di accosto  
opere ed interventi > casistica > opere in cemento armato  
opere ed interventi > casistica > opere pertinenziali  
opere ed interventi > casistica > opere strategiche  
opere ed interventi > casistica > opere su immobili condonati  
opere ed interventi > casistica > parcheggi  
opere ed interventi > casistica > porticati  
opere ed interventi > casistica > recinzioni  
opere ed interventi > casistica > scale esterne  
opere ed interventi > casistica > sopraelevazione  
opere ed interventi > casistica > sottotetti  
opere ed interventi > casistica > strutture alberghiere  
opere ed interventi > casistica > studi medici  
opere ed interventi > casistica > tetti  
opere ed interventi > casistica > tettoie e pergolati  
opere ed interventi > casistica > verande  
opere ed interventi > casistica > ville a schiera  
natura degli interventi > manutenzione  
natura degli interventi > mutamento di destinazione d'uso  
natura degli interventi > nuova costruzione  
natura degli interventi > restauro e risanamento conservativo  
natura degli interventi > ricostruzione  
natura degli interventi > ristrutturazione edilizia  
piano casa > natura eccezionale  
piano casa > regione Lombardia  
piano casa > regione Veneto  
opere ed interventi > valutazione unitaria

[www.urbium.it](http://www.urbium.it)

ISBN 978-88-95578-93-4



9 788895 578934

€ 20,00