

OPERE INTERVENTI EDILIZI

rassegna
di giurisprudenza
2009-2013

OPERE INTERVENTI EDILIZI

rassegna di giurisprudenza
 2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

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

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 e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2014 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 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 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-010-5 - codice: JRE75 - nic: 163 - prezzo: € 40,00 - 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 Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[OPERE ED INTERVENTI](#)

[ATTIVITÀ DIREZIONALI](#)

[BASE NORMATIVA](#)

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

[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 --> 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 --> AREE INQUINATE](#)

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

[CASISTICA --> AUTOLAVAGGI](#)

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

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

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

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

[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 --> 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 TELECOMUNICAZIONE](#)

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

[CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> POTERI DEL COMUNE](#)

[CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> QUALIFICAZIONE](#)

[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 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 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 --> 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 --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

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

[CASISTICA --> PERGOLATI](#)

[CASISTICA --> PIANO PILOTY](#)

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

[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 --> SCALE ESTERNE](#)

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

[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 --> 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 --> 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 --> 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 --> 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

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, differentemente 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

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 reputerà 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 --> 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 incontroversi, 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 --> AGRITURISMI

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:

E' 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 intereventi 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 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 agrituristica.»

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:

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.

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.»

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^a: 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 Palligiano - Presidente: Antonio Onorato