

# OPERE EDILIZIE INTERVENTI EDILIZI

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

edilizia **JRE 42**

# OPERE EDILIZIE INTERVENTI EDILIZI

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

**EXEO**edizioni 

ISBN: 978-88-97916-48-2

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di opere edilizie e interventi edilizi, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

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 © 2013 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: marzo 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro, direttore del network giuridico e professionale [www.territorio.it](http://www.territorio.it), direttore responsabile della rivista giuridica telematica [www.urbium.it](http://www.urbium.it) - materia: edilizia - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-48-2 - codice: JRE42 - nic: 1% - 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](mailto:info@exeo.it). Luogo di elaborazione: sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

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

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

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

## SOMMARIO

1) OPERE ED INTERVENTI

2) BASE NORMATIVA

3) CASISTICA --> ACCESSO AL FONDO ALTRUI

4) CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE

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

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

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

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

9) CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO

10) CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO

11) CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> VINCOLO DI DESTINAZIONE

12) CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> ZONE E SERVIZI COMUNI

13) CASISTICA --> AREE INQUINATE

14) CASISTICA --> AUTOLAVAGGI

15) CASISTICA --> BOSCHI

16) CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA

17) CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> LOMBARDIA

18) CASISTICA --> CENTRI CULTURALI

19) CASISTICA --> CHIOSTRINA

20) CASISTICA --> CONDUTTURE E TUBAZIONI

21) CASISTICA --> CONTAINER

22) CASISTICA --> COPERTURA DI CANALI

23) CASISTICA --> CUCINA

24) CASISTICA --> DARSENA

25) CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME

26) CASISTICA --> DEPOSITO MATERIALE EDILE

27) CASISTICA --> DIVISIONE DI IMMOBILI

28) CASISTICA --> EDIFICI CONTIGUI

29) CASISTICA --> EDILIZIA RELIGIOSA E LUOGHI DI CULTO

30) CASISTICA --> EDILIZIA SANITARIA

31) CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA

32) CASISTICA --> EDILIZIA SPERIMENTALE BIOCLIMATICA

33) CASISTICA --> EDILIZIA TRADIZIONALE

34) CASISTICA --> ESPOSIZIONE MOBILI

35) CASISTICA --> FINESTRE

36) CASISTICA --> FONDI A LIVELLI DIFFERENTI

37) CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO

38) CASISTICA --> IMPIANTI CREMATORI

39) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

40) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> CONTINGENTAMENTO

41) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> DESTINAZIONE DI ZONA

42) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> DISTANZA MINIMA

43) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA

44) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> FRIULI-VENEZIA GIULIA

45) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO

46) CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE --> VINCOLO PAESAGGISTICO

47) CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

48) CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI --> ADEGUAMENTO D. LGS. 209/2003

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

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

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

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

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

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

55) CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

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

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

58) CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> QUALIFICAZIONE

59) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI

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

61) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ELETTRODOTTI

62) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE

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

64) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> LOCALIZZAZIONE --> DISSENSO

65) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI

66) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI --> DISSENSO

67) CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

68) CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI

69) CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI --> LAVORAZIONI INSALUBRI

70) CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

71) CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI

72) CASISTICA --> IMPIANTI TECNOLOGICI

73) CASISTICA --> IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

74) CASISTICA --> MAGAZZINI

75) CASISTICA --> MANUFATTO AGRICOLO

76) CASISTICA --> MANUFATTO INTERRATO

77) CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

78) CASISTICA --> MASI DI MONTAGNA

79) CASISTICA --> MURI DI SOSTEGNO

80) CASISTICA --> MURO PORTANTE

81) CASISTICA --> OPERE DI ACCOSTO

82) CASISTICA --> OPERE IN CEMENTO ARMATO

83) CASISTICA --> OPERE INTERNE

84) CASISTICA --> OPERE MILITARI

85) CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI

86) CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, SDRAIO, OMBRELLONI

87) CASISTICA --> OPERE STRATEGICHE

88) CASISTICA --> OPERE SU IMMOBILI CONDONATI

89) CASISTICA --> PARCHEGGI

90) CASISTICA --> PARCHEGGI --> ASSERVIMENTO CONVENZIONALE

91) CASISTICA --> PARCHEGGI --> CONVENZIONE URBANISTICA

92) CASISTICA --> PARCHEGGI --> DIRITTO REALE D'USO

93) CASISTICA --> PARCHEGGI --> ESISTENZA DI VINCOLI

94) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI

95) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> ALIENAZIONE

96) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> AREE URBANE

97) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> IMMOBILI ABUSIVI

98) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> INTERPRETAZIONE --> ECCEZIONALITÀ

99) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> INTERPRETAZIONE --> INTERPRETAZIONE ESTENSIVA

100) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NORMATIVA DEROGABILE

101) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> NUOVA COSTRUZIONE

102) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PARCHEGGI A PAGAMENTO

103) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ

104) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> INALIENABILITÀ

105) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> LIMITE QUANTITATIVO

106) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> MOMENTO RILEVANTE

107) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PERTINENZIALITÀ --> PROSSIMITÀ

108) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> PIANO DI CAMPAGNA

109) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> POTERI DEL COMUNE

110) CASISTICA --> PARCHEGGI --> LEGGE TOGNOLI --> USO ESCLUSIVO DEI RESIDENTI

111) CASISTICA --> PARCHEGGI --> MANCATA REALIZZAZIONE

112) CASISTICA --> PARCHEGGI --> MUTAZIONE DI DESTINAZIONE

113) CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD

114) CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

115) CASISTICA --> PARCHEGGI --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO

116) CASISTICA --> PARCHEGGI --> ZONA AGRICOLA

117) CASISTICA --> PERGOLATI

118) CASISTICA --> PIANO PILOTY

119) CASISTICA --> PIANTE E SIEPI

120) CASISTICA --> PISCINE

121) CASISTICA --> POMPEIANE

122) CASISTICA --> PORTICATI

123) CASISTICA --> POZZI ARTESIANI

124) CASISTICA --> PREFABBRICATI

125) CASISTICA --> RECINZIONI

126) CASISTICA --> ROULOTTE

127) CASISTICA --> RUDERI

128) CASISTICA --> SBANCAMENTO DEL TERRENO

129) CASISTICA --> SCALE ESTERNE

130) CASISTICA --> SERVIZI IGIENICI

131) CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE

132) CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> NATURA

133) CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> PROVA

134) CASISTICA --> SOTTOTETTI

135) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> BOLZANO

136) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

137) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA

138) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

139) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> PIEMONTE

140) CASISTICA --> SOTTOTETTI --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

141) CASISTICA --> STRUTTURE COMMERCIALI

142) CASISTICA --> STUDI MEDICI

143) CASISTICA --> TERRAZZAMENTI

144) CASISTICA --> TERRAZZE

145) CASISTICA --> TETTI

146) CASISTICA --> TETTOIE

147) CASISTICA --> VERANDE

148) MODIFICA DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO

149) NATURA DEGLI INTERVENTI

150) NATURA DEGLI INTERVENTI --> MANUTENZIONE

151) NATURA DEGLI INTERVENTI --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

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

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

155) NATURA DEGLI INTERVENTI --> NUOVA COSTRUZIONE

156) NATURA DEGLI INTERVENTI --> RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

157) NATURA DEGLI INTERVENTI --> RICOSTRUZIONE

158) NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

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

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

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

164) NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

165) NATURA DEGLI INTERVENTI --> SOSTITUZIONE EDILIZIA

166) PIANO CASA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

167) PIANO CASA --> NATURA ECCEZIONALE

168) PIANO CASA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

169) PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA

170) PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

171) PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> IMMOBILI SANATI

172) PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

173) PIANO CASA --> REGIONE CAMPANIA --> PARCHI NATURALI

174) PIANO CASA --> REGIONE LAZIO --> IMMOBILI ABUSIVI

175) PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> EDIFICI DIRUTI

176) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA

177) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> AMPLIAMENTI EX ART. 3, C. 1-2

178) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

179) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> DISTANZE LEGALI

180) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> IMMOBILI VINCOLATI

181) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

182) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> SUPERFICIE EDILIZIA

183) PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> VOLUME ESISTENTE

184) PIANO CASA --> REGIONE MARCHE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

185) PIANO CASA --> REGIONE MOLISE --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

186) PIANO CASA --> REGIONE PUGLIA --> LIMITI

187) PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> DELIBERE DI ESCLUSIONE

188) PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE

189) PIANO CASA --> REGIONE VALLE D'AOSTA --> IMMOBILI ABUSIVI

190) PIANO CASA --> REGIONE VENETO

191) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> CORPO EDILIZIO SEPARATO

192) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> COSTRUZIONE IN ADERENZA O CONTIGUITÀ

193) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE

194) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DELIBERA DI ESCLUSIONE --> TERMINE, PERENTORIETÀ

195) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> DISPOSIZIONI DEROGABILI

196) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> FINESTRA TEMPORALE

197) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> PRIMA CASA

198) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> RIGETTO, ONERE MOTIVAZIONALE

199) PIANO CASA --> REGIONE VENETO --> TETTOIE

200) VALUTAZIONE UNITARIA

## n°1 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).»

## **n°2 BASE NORMATIVA**

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. 203\09).»

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).»

### **n°3 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<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°4 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<sup>a</sup>: 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 allorché 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 allorché 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.»

#### n°5 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°6 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.»

## **n°7 CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA**

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

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

Estratto: «3.4.- Con il quarto motivo parte ricorrente invoca l'obbligo per il comune di Capaccio di applicare le disposizioni contenute all'art. 18 Legge regionale Campania n. 13/1993 che disciplina i complessi turistico - ricettivi all' aria aperta. Anche questo motivo non può essere accolto.L'art. 18 della citata legge regionale impone ai comuni, nel caso di insediamenti ricettivi già autorizzati e funzionanti ai sensi della Legge n. 326/1958, insistenti su un'area dello strumento urbanistico destinato ad uso diverso dalla ricettività produttiva turistica, di adottare una variante allo strumento urbanistico vigente, per destinare, nel rispetto degli indirizzi sanciti dalla legge regionale Campania n. 14/1982, le aree già in uso a zone di produttività turistica per complessi ricettivi all' aria aperta. E' necessario tuttavia rispettare le seguenti condizioni:a) non può riguardare insediamenti realizzati o ampliati dopo l'opposizione del vincolo di cui alla Legge n. 431/1985 con efficacia sulle aree in questione;b) non può riguardare, altresì, insediamenti in contrasto con le destinazioni e le normative dei piani paesistici o urbanistico - territoriali di cui alla Legge 431/ 85;c) i proprietari si impegnino, con atto unilaterale, ad adeguare il complesso turistico alle prescrizioni sancite dalla medesima Legge regionale 13/1993, entro ventiquattro mesi dell' approvazione della variante, pena la revoca dell' autorizzazione e l' automatica conversione della destinazione urbanistica dell' area interessata al regime di zona agricola, secondo gli indirizzi della legge regionale n. 14/1982.E' poi evidente che gli obblighi che la legge regionale pone, in materia, a carico dei comuni sono ipotizzabili sempreché l'interessato sia titolare o abbia la disponibilità dell'area oggetto dell'intervento ovvero, anche alla luce delle riflessioni della giurisprudenza, abbiano ricevuto espresso consenso da parte del proprietario (Cons. Stato, n. 3027 del 8 giugno 2007).Nel caso in esame, il titolare della concessione demaniale marittima "provvisoria" è autorizzato esclusivamente al mantenimento di una "tendopoli".Nella valutazione non favorevole delle ragioni di parte ricorrente depone, inoltre, un dato normativo di non poco conto. Occorre infatti considerare che l'art. 1, comma 18, del d.l. n. 194/2009, convertito dalla L. n. 25/2010, fissa, alla data del 31.12.2005, la decadenza automatica delle concessioni demaniali marittime; a partire da quella quale, il rilascio di concessioni della specie è sottoposto a procedure di evidenza pubblica. E' quindi evidente che la richiesta di variante urbanistica, nella misura e con le modalità pretese dal ricorrente, tali da imprimere un carattere di stabilità della destinazione del suolo, stenta a coniugarsi con le scelte innovative del legislatore il quale, dopo anni, ha riportato le concessioni marittime verso i naturali caratteri di temporaneità e provvisorietà, destinati a sostituire l'anacronistico regime "stanziale" destinato a sopravvivere solo fino al 2015.»

**n°8 CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE  
--> LIGURIA**

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

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

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

**Sintesi: In tema di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo, l'art. 2, comma 4, l.r. Liguria 1/2008 non si riferisce solo agli alberghi classificati ai sensi del precedente art. 2, comma 1: così opinando si aggiungerebbe alla disposizione di legge un inciso che essa non contiene, facendosi, per esempio, al contrario, riferimento anche ad alberghi la cui attività sia cessata da tempo, senza ulteriori distinzioni.**

Estratto: «In vero, con altro motivo, si deduce l'erroneità della sentenza appellata nel punto in cui ha fornito una interpretazione errata dell'art. 2 comma 1 della legge regionale n.1 del 2008, ritenendo che la lettura sistematica operata dal primo giudice - nel senso di non ritenere applicabile il vincolo alle strutture non più classificate come albergo - sarebbe contraria ad una esegesi ragionevole della disciplina nonché alla circolare regionale del 3 novembre 2008. Secondo la sentenza, in relazione alla disciplina vincolante la destinazione alberghiera degli immobili, la presenza di una classificazione in termini di struttura recettiva,

vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale impositiva del vincolo, costituirebbe il requisito di assoggettabilità a vincolo degli immobili. Tale iter argomentativo è stato sostenuto dal primo giudice dove ha osservato che l'art. 2 sostiene: a)- che la lettera a) si riferisce alle strutture recettive "classificate" albergo; b)- che la lettera b) si riferisce a quelle la cui attività sia cessata; c)- che, presupposto per coinvolgere le strutture recettive che abbiano cessato da molto tempo l'attività è che esse siano ancora classificate; d)- che al fine di ritenere vigente la classificazione è di aiuto l'art. 9 l.r. n.11 del 1982, vigente all'epoca di entrata in vigore della legge regionale del 2008, la quale prevede(va) che la classificazione degli esercizi recettivi alberghieri abbia validità per un quinquennio a partire dal 1 gennaio 1983 e viene rinnovata per i quinquenni successivi; e)- argomentando in senso contrario, altrimenti, sarebbe assurdo ritenere sussistente il vincolo per strutture, quali quelle esaminate, le quali hanno smesso l'attività da quasi un ventennio (nella specie, dal 1992); f)- un argomento sistematico si desume dall'art. 8 della legge regionale n.11 del 2008, che fa riferimento al comma 2 alla "classificazione" di albergo – che per ciò deve essere valida ed efficace - e al comma 3 (per i posti letto) alla classificazione vigente alla data di entrata in vigore della legge stessa. Secondo l'argomentazione sostanziale del primo giudice, insomma, tali vincoli, in via di principio legittimi, hanno ragione di esistere per esigenze concrete e sono destinati naturalmente ad affievolirsi; pertanto le discriminazioni introdotte con un regime vincolistico troppo lungo sconfinano oltre il ragionevole esercizio della discrezionalità legislativa venendo a violare così il principio costituzionale di eguaglianza. Tuttavia, ad opinione di questo Collegio giudicante, ritenere che la legge regionale si riferisca agli alberghi classificati ai sensi della normativa vigente in materia (articolo 2 comma 1), significa aggiungere alla disposizione di legge un inciso che essa non contiene, facendosi, per esempio, al contrario, riferimento anche ad alberghi la cui attività sia cessata da tempo, senza ulteriori distinzioni. Per questa parte, dunque, la soluzione del primo giudice pare errata.»

**Sintesi: L'art. 2 della l.r. Liguria n.1 del 7 febbraio 2008, al comma 4, prevede che il "non assoggettamento" a vincolo alberghiero debba essere richiesto per le strutture per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera, in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta recettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da almeno una delle seguenti cause: a) oggettiva impossibilità ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standards qualitativi del settore alberghiero, a causa della esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili; b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.**

**Sintesi: Nella Regione Liguria l'istanza di svincolo dell'immobile con destinazione d'uso alberghiero deve essere motivata dall'istante, ma altresì valutata dall'amministrazione, sotto il profilo della insostenibilità economica**

**dell'attività alberghiera (attività, eventualmente, anche da ripristinare dopo molto tempo).**

Estratto: «In definitiva, nel corpo della risposta maggiormente esaustiva, da intendersi quindi quale insieme delle ragioni di fatto e di diritto del diniego, l'amministrazione comunale fa riferimento a: 1) profilo architettonico; 2) organizzazione e spazi; 3) tipologia dell'immobile; 4) contiguità con alberghi simili; 5) posizione specificamente idonea. L'Amministrazione comunale nulla risponde in ordine alla sostenibilità economica della richiesta di svincolo, motivata dalla parte privata (paragrafo 5 dell'allegato 2 dell'istanza), facendo riferimento ai costi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei tre fabbricati, con impegno complessivo per capitale di euro 18.650.000,00. La parte istante ha sostenuto come l'attività alberghiera, che necessiterebbe di una preventiva ristrutturazione, sarebbe economicamente insostenibile e passiva per circa trentatré anni di esercizio, con un periodo di ammortamento di circa sessanta-settanta anni. Come detto, l'art. 2 della legge regionale n.1 del 7 febbraio 2008, al comma 4, prevede che il "non assoggettamento" a vincolo alberghiero debba essere richiesto per le strutture per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera, in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta recettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da almeno una delle seguenti cause: a) oggettiva impossibilità ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standards qualitativi del settore alberghiero, a causa della esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili; b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera. E' chiaro, quindi, il riferimento della legge regionale al fatto che l'istanza debba essere motivata dall'istante, ma altresì valutata dall'amministrazione, sotto il profilo della insostenibilità economica dell'attività alberghiera (attività, eventualmente, anche da ripristinare dopo molto tempo). Non può non rilevarsi che l'amministrazione, sia nelle delibere impugnate che negli atti difensivi, non motiva adeguatamente, né controdeduce in alcun modo in relazione alle affermazioni di sconvenienza economica rappresentate e documentate dalla parte appellata, per come sopra riportate, sia pure al fine di valutare e ritenere implausibili o inattendibili le affermazioni contenute negli scritti difensivi, nella istanza e nei suoi allegati, come invece le sarebbe imposto dal dovere di adeguata motivazione in ordine alla richiesta di svincolo del vincolo alberghiero alla stregua della citata legge regionale.»

**n°9 CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4675 del 04/09/2012 - Relatore: Bernhard Lageder - Presidente: Carmine Volpe

**Sintesi: La l.p. Bolzano 23 giugno 1992, n. 21 ha introdotto nell'ordinamento urbanistico provinciale una disciplina organica delle varie categorie di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, in particolare della**

## **differenziazione tra destinazione a scopo residenziale e destinazione a scopo turistico, che nel regime previgente erano fungibili tra di loro.**

Estratto: «A ragione è, pertanto, rimasta disattesa la tesi dell'odierna appellante, secondo cui al momento dell'entrata in vigore della l. prov. 23 giugno 1992, n. 21, – introduttiva nell'ordinamento urbanistico provinciale di una disciplina organica delle varie categorie di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, in particolare della differenziazione tra destinazione a scopo residenziale e destinazione a scopo turistico che nel regime previgente erano fungibili tra di loro – l'edificio fosse destinato non ad uso abitativo/residenziale ma allo svolgimento di attività terziaria, non avendo l'odierna appellante fornito la prova del proprio assunto.»

### **n°10 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. E' 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°11 CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> VINCOLO DI DESTINAZIONE**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4812 del 11/09/2012 - Relatore: Giulio Veltri -  
Presidente: Anna Leoni

**Sintesi: Il rispetto del canone di temporaneità e di modificabilità del vincolo di destinazione d'uso alberghiero, lungi dall'essere una possibilità liberamente valutabile dal legislatore regionale, appartiene alla stessa ragion d'essere della sua istituzione e deve ritenersi a questo intrinseco.**

**Sintesi: E' irragionevole la previsione vincolistica consistente nel divieto di mutamento di destinazione d'uso alberghiero che, pur costituendo esercizio di un potere urbanistico finalizzato alla valorizzazione dell'economia locale, omette di considerare deroghe e temperamenti necessari a tutelare la sostenibilità economica dell'uso imposto.**

Estratto: «4.3. Piuttosto è la ragionevolezza dei limiti a venire in rilievo. La disciplina del mutamento di destinazione d'uso è connessa con lo sfruttamento economico dell'immobile e può risolversi in una sostanziale ablazione ove non opportunamente temperata da meccanismi di deroga che tengano conto della sostenibilità economica dell'uso, eventualmente correlandola alla temporaneità e modificabilità del vincolo. E' quanto di recente affermato dalla Sezione, per la quale "il rispetto del canone di temporaneità e di modificabilità del vincolo di destinazione d'uso alberghiero, lungi dall'essere una possibilità liberamente valutabile dal legislatore regionale, appartiene alla stessa ragion d'essere della sua istituzione e deve ritenersi a questo intrinseco" (cfr. Sez. IV, 6 ottobre 2011, n. 5487); ciò sulla scorta del noto pronunciamento della Corte Costituzionale n. 4 del 28 gennaio 1981 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 del d.l. 27 giugno 1967, n. 460, convertito nella legge 28 luglio 1967, n. 628. Nel caso di specie, il pianificatore ha previsto per alcune delle strutture alberghiere presenti sul territorio - tra le quali l'Hotel Savoia - il divieto di mutamento di destinazione d'uso, salva la possibilità di destinare locali al piano terra, ad esercizio di vicinato, nonché l'incremento della S.A. esistente sino al 30% della preesistenza con elevazione dell'altezza. Non ha però previsto alcuna possibilità di svincolo, neanche per casi eccezionali, né una durata dello stesso, di fatto imponendo un vincolo alberghiero incondizionato ed a tempo indeterminato. In tal senso la previsione vincolistica è

irragionevole poiché, pur costituendo la stessa esercizio di un potere urbanistico finalizzato alla valorizzazione dell'economia locale, omette di considerare deroghe e temperamenti necessari a tutelare la sostenibilità economica dell'uso imposto. Giova a tal punto evidenziare che successivamente all'approvazione del progetto preliminare di P.U.C. è entrata in vigore la legge regionale 1/2008 la quale, nell'imporre un vincolo di destinazione alberghiera, ha al contempo previsto che "i Comuni, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, possono proporre, su richiesta del proprietario e acquisito il parere del gestore, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 delle strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause: a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili; b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera". (In applicazione della citata norma, il Comune di Rapallo ha poi approvato il progetto definitivo di P.U.C. ). La vicenda normativa sopravvenuta conferma l'impianto argomentativo di cui sopra e l'illegittimità di una previsione vincolistica avulsa dalle concrete condizioni economiche della realtà imprenditoriale sulla quale ricade.»

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

**Sintesi: E' illegittimo per difetto di motivazione il rigetto dell'istanza di svincolare un bene dal vincolo di destinazione d'uso alberghiero se adottato argomentando soltanto nel senso che non potevano essere valutate le possibilità di conversione ad altra destinazione delle elencate strutture alberghiere e senza motivare in ordine alle ragioni collegate alla richiesta presentata dal privato (che evidenziava nella specie, sulla base della legge regionale, i dati inducenti a ritenere la insostenibilità economica dell'attività alberghiera).**

Estratto: «Con il terzo motivo di appello il Comune sostiene di avere motivato sul rigetto della richiesta di svincolo. Come osservato dal primo giudice, con pronuncia rispetto alla quale non emergono ragioni per discostarsi, l'amministrazione, nella impugnata delibera n.124 del febbraio 2009, si è solo limitata ad escludere, senza minimamente motivare riguardo alla domanda di svincolo, argomentando soltanto nel senso che non potevano essere valutate le possibilità di conversione ad altra destinazione delle elencate strutture alberghiere, ma non si è curata di motivare in ordine alle ragioni collegate alla richiesta presentata dalla società, che evidenziava, sulla base della legge regionale, i dati inducenti a ritenere la insostenibilità economica dell'attività alberghiera.»

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

**Sintesi: Sulla scorta di una lettura costituzionalmente orientate delle discipline regionali in materia, il vincolo alberghiero deve considerarsi ontologicamente cedevole e quindi destinato, in presenza dei presupposti di legge, a venir meno nel tempo.**

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 IV n.1449 del 15/03/2012 - Relatore: Diego Sabatino -  
Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: Il rispetto del canone di temporaneità e di modificabilità del vincolo di destinazione d'uso alberghiero, lungi dall'essere una possibilità liberamente valutabile dal legislatore regionale, appartiene alla stessa ragion d'essere della sua istituzione e deve ritenersi a questo intrinseco.**

**Sintesi: L'apposizione di un vincolo di destinazione d'uso alberghiero in tanto è costituzionalmente compatibile in quanto non sia destinato a perpetuarsi indefinitamente nel tempo.**

Estratto: «In via preliminare, occorre osservare come la questione dell'ambito di applicazione, dell'efficacia spaziale e della durata temporale dei vincoli di destinazione d'uso a carattere alberghiero sono stati analizzati funditus dalla Sezione con la sentenza n. 5487 del 6 ottobre 2011. Riprendendo da questa decisione il tema dell'inquadramento ordinamentale di vincoli di tal specie, ed in particolare di quelli apposti sine die, va osservato come «la questione della durata dei vincoli di destinazione alberghiera sia stata esaminata dalla Corte costituzionale, con la sentenza n. 4 del 28 gennaio 1981 dove, dichiarando la illegittimità costituzionale dell'art. 5 del d.l. 27 giugno 1967, n. 460, convertito nella legge 28 luglio 1967, n. 628, il giudice delle leggi si è espresso per la intrinseca natura temporalmente limitata dei vincoli per l'uso alberghiero di un immobile. Tali vincoli, in via di principio

legittimi, in quanto espressione di “un diverso approccio del legislatore al modo di vincolare l'uso dell'immobile, e di instaurare quel controllo sulla proprietà e l'iniziativa private, che costituisce il riflesso dell'interesse, e qui dello stesso aiuto pubblico, all'espansione e al miglioramento dei servizi turistici”, hanno ragione di esistere in ragione di esigenze concrete e sono destinati naturalmente ad affievolirsi. Pertanto, le discriminazioni introdotte con un regime vincolistico troppo lungo, sconfinano “oltre il ragionevole esercizio della discrezionalità legislativa”, venendo così a violare il principio costituzionale di eguaglianza. La posizione della Corte costituzionale è diventata quindi canone di azione del legislatore. Con la legge 17 maggio 1983, n. 217 “Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica”, pur prevedendo all'art. 8 “Vincolo di destinazione”, la possibilità di istituire un vincolo di destinazione per le strutture ricettive, veniva espressamente disposto, al comma 5, la possibilità di rimozione del detto vincolo, dando carico alle Regioni, al successivo comma 6, di procedere all'individuazione delle modalità, fermo rimanendo che la detta limitazione dovesse in ogni caso venir meno “su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato”. Gli interventi normativi a livello nazionale successivi, ossia la legge 29 marzo 2001, n. 135 ed ora il D.Lgs. 23 maggio 2011 n. 79, hanno spostato a livello di legislazione regionale il piano delle attribuzioni, senza però ovviamente poter intaccare i principi di rango costituzionale che permeano la materia. Da tale ricostruzione, emerge che il rispetto del canone di temporaneità e di modificabilità del vincolo di destinazione d'uso alberghiero, lungi dall'essere una possibilità liberamente valutabile dal legislatore regionale, appartiene alla stessa ragion d'essere della sua istituzione e deve ritenersi a questo intrinseco».Le osservazioni sopra riportate pongono in palese evidenza la circostanza che l'apposizione di un vincolo di destinazione d'uso alberghiero in tanto sia costituzionalmente compatibile in quanto non sia destinato a perpetuarsi indefinitamente nel tempo. A tal proposito, la legge regionale Liguria n. 1 del 7 febbraio 2008 “Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali”, della cui legittimità costituzionale non si verte in questo contesto, contiene previsioni che rendono esplicita la temporaneità del vincolo stesso, prevedendo all'art. 2, comma 4, il suo venir meno in presenza di alcune circostanze (in particolare, articolando altresì il modulo procedimentale necessario, la legge precisa che il vincolo possa venir meno in presenza di una delle seguenti cause: “a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili; b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera”).Le osservazioni appena svolte sono sufficienti a determinare l'accoglimento dell'appello proposto, fornendo soluzioni alle questioni processuali e sostanziali evidenziate nel ricorso introduttivo.»

## **n°12 CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> ZONE E SERVIZI COMUNI**

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

**Sintesi: I locali destinati a servizi comuni (come una zona piscina e ristoro nonché altri vani per il personale ed altri usi accessori) non valgono a differenziare l'opera con destinazione alberghiera da altri tipologie di manufatti (quali, ad esempio, le strutture denominate supercondomini), anch'esse caratterizzate dalla presenza di un minimo di infrastrutture ad uso collettivo, e quindi non permettono di affermare con sicurezza la riconducibilità del progetto proposto nell'area concettuale delle strutture con uso turistico-alberghiero.**

Estratto: «In primo luogo, occorre soffermarsi sull'effettiva esistenza, esclusa dal T.A.R. ma sostenuta dalle parti appellanti, di aree comuni idonee a qualificare il manufatto come residenza turistico alberghiera. La necessità di tale presupposto strutturale emerge da una lettura combinata della legge quadro sul turismo 17 maggio 1983, n. 217 e della normativa regionale di settore, ossia nell'art. 3 della legge regionale Abruzzo 23 luglio 1982, n. 45. Quest'ultima disposizione, dopo aver definito gli "alberghi residenziali", indica in particolare nell'allegato B i requisiti minimi obbligatori che tali manufatti debbono possedere e tra tali requisiti è previsto al punto 8) ed alla voce 2.21 che questi debbano avere delle sale comuni, precisando altresì che "per le sale comuni (voce 2.21) devono intendersi gli spazi comunque destinati ad uso collettivo". Dall'esame della documentazione, appare quindi corretta la lettura operata dal T.A.R., quando ha notato che non solo non è prevista la realizzazione di zone comuni e di tutti quei servizi che caratterizzano gli "alberghi residenziali", ma non risulta neanche previsto che gli immobili da realizzare costituiscano un complesso unitario, vincolato ad esclusivo uso turistico - alberghiero. Né tale evidenza è infirmata dall'osservazione delle appellanti, che sottolineano la presenza, sic et simpliciter, di locali destinati a servizi comuni, quali fundamentalmente la zona piscina e ristoro nonché altri vani per il personale ed altri usi accessori. Al contrario di quanto così sostenuto, osserva la Sezione che gli elementi adottati non valgono a differenziare l'opera da altri tipologie di manufatti (quali, ad esempio, le strutture denominate supercondomini), anch'esse caratterizzate dalla presenza di un minimo di infrastrutture ad uso collettivo e quindi non permettono di affermare con sicurezza la riconducibilità del progetto proposto nell'area concettuale delle strutture suscettibili di allocazione nell'area in questione. È ben vero che l'elencazione dei requisiti, imposti dalla normativa regionale al fine della valutazione dei requisiti per il rilascio della classificazione alberghiera, si soffermi con maggior dettaglio sui profili funzionali, relativi alla prestazione di servizi alla clientela, e con minor attenzione ai profili strutturali dell'immobile. Ma è altrettanto vero che le ragioni, indicate in premessa, impongano una lettura dei presupposti strutturali in linea con l'esigenza di scongiurare l'elusione della disciplina urbanistica e la possibile trasformazione delle residenze alberghiere in insediamenti abitativi, giustificando quindi l'opzione adottata dal T.A.R. che, in presenza di una progettazione non del tutto univoca in tema di giustificazione della destinazione univoca dell'opera, ha optato per una considerazione di insufficienza. In definitiva, la Sezione non ritiene che il giudice di prime cure abbia errato nel ritenere che gli atti progettuali, così come approvati con l'impugnato piano di lottizzazione, consentissero la realizzazione di veri e propri edifici residenziali.»

**n°13 CASISTICA --> AREE INQUINATE**

TAR TOSCANA, SEZIONE II n.1556 del 23/10/2009 - Relatore: Pierpaolo Grauso - Presidente: Maurizio Nicolosi

**Sintesi: Sulla base del D.Lgs. 5-2-1997 n. 22, deve escludersi l'assimilabilità a rifiuti dei materiali provenienti da scavo con concentrazione di inquinanti inferiore alle soglie stabilite dalla legge.**

**Sintesi: In presenza di materiali non qualificabili in termini di rifiuti, il capitolato speciale d'appalto non può consentire al Comune di adottare le misure autoritative che la legge ammette soltanto in presenza di rifiuti, come l'art. 14 del D.Lgs. 5-2-1997 n. 22.**

Estratto: «L'art. 7 co. 3 lett. b) del D.Lgs. n. 22/97, applicabile ratione temporis alla fattispecie, qualifica come rifiuti speciali, per quanto rileva in questa sede, i rifiuti pericolosi derivanti dalle attività di scavo; il successivo art. 8 co. 1 lett. f-bis) sottrae poi alla disciplina del D.Lgs. n. 22/97 le terre e le rocce da scavo destinate all'effettivo utilizzo per reinterri, riempimenti, rilevati e macinati, con l'esclusione di materiali provenienti da siti inquinati e da bonifiche con concentrazione di inquinanti superiore ai limiti di accettabilità stabiliti dalle norme vigenti. Con norma di interpretazione autentica, l'art. 1 co. 17 della legge n. 443/01, nel suo testo originario, ha peraltro precisato come le terre e rocce da scavo di cui all'art. 7 co. 3 lett. b) non possano considerarsi rifiuti anche quando contaminate, durante il ciclo produttivo, da sostanze inquinanti derivanti dalle attività di escavazione, perforazione e costruzione, sempreché la composizione media dell'intera massa non presenti una concentrazione di inquinanti superiore ai limiti massimi previsti dalle norme vigenti. Se dunque, sulla base della normativa richiamata, deve escludersi l'assimilabilità a rifiuti dei materiali provenienti da scavo con concentrazione di inquinanti inferiore alle soglie stabilite dalla legge, l'art. 38 del capitolato speciale invocato dal Comune di Calenzano non può essere letto nel senso di stabilire un indiscriminato obbligo di conferimento in discarica di tutti i materiali di scavo, ma, in aderenza alle superiori disposizioni di legge, solo di quelli non effettivamente destinati al reimpiego (reimpiego realizzabile anche al di fuori del cantiere di provenienza dei materiali, non potendosi ricavare dal capitolato medesimo alcuna indicazione ostativa al riutilizzo in altro luogo delle terre scavate). Ed in ogni caso, anche a voler ipotizzare che il capitolato ponga un obbligo di tal fatta a carico dell'esecutore degli scavi, esso potrebbe rivestire al più efficacia sul piano dei rapporti privatistici fra le parti del contratto di appalto, ma non anche consentire al Comune di adottare le misure autoritative previste dall'art. 14 co. 3 D.Lgs. n. 22/97, pur nella pacifica assenza dei presupposti per qualificare come rifiuti i materiali scavati dalla Idroter S.r.l.: la relativa legittimazione dipende, infatti, unicamente dal verificarsi della fattispecie astratta contemplata dalla norma, e non può farsi discendere da un atto di matrice negoziale.»

TAR TOSCANA, SEZIONE II n.991 del 05/06/2009 - Relatore: Ivo Correale - Presidente: Maurizio Nicolosi

**Sintesi: Allo scopo di individuare eventuali depositi incontrollati di rifiuti nel suolo, è lecito effettuare prelievi in qualsiasi punto del terreno.**

Estratto: «Come condivisibilmente osservato dall'ARPAT, quindi, se lo scopo dell'indagine era quello di individuare un deposito incontrollato di rifiuti nel suolo, appare chiaro che era lecito e conforme alla necessità effettuare un prelievo in qualsiasi punto del terreno. In tal modo, se era riscontrata comunque la presenza di tale rifiuto, la fattispecie di cui all'art. 14 d.lgs. n. 22/97 risultava direttamente applicabile al fine della rimozione dello stesso, a differenza di quanto accade per l'ipotesi di cui al successivo art. 17, ove è invece necessario verificare con accortezza il grado di inquinamento del terreno, prendendo a riferimento diversi punti dello stesso, al fine di provvedere alla successiva bonifica.»

**Sintesi: Riscontrata la presenza di materiali inquinanti nel terreno, il D. lgs. 22/97 impone comunque la rimozione del rifiuto, il suo smaltimento e il ripristino dello stato dei luoghi, senza margini discrezionali per la p.a.**

Estratto: «L'esecuzione dell'ordinanza impugnata, poi, non appare gravosa o irrazionale, se la stessa società ricorrente risulta avere già eseguito la parte relativa allo smaltimento della "gommina" in cumulo a bordo pista, tenuto conto che la normativa di cui all'art. 14 d.lgs. n. 22/97, senza margini discrezionali per la p.a., impone comunque la rimozione del rifiuto, il suo smaltimento e il ripristino dello stato dei luoghi, come concretamente imposto nel provvedimento impugnato.»

#### n°14 CASISTICA --> AUTOLAVAGGI

TAR MOLISE n.777 del 27/12/2012 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Goffredo Zaccardi

**Sintesi: Il principio per cui la realizzazione degli impianti di carburanti è compatibile con qualsiasi destinazione urbanistica (D. Lgs. 32/1998) si applica agli impianti di autolavaggio soltanto quando la struttura è pertinenziale ad una stazione di servizio, non quando invece è autonoma.**

Estratto: «IV – Se è vero che, per il regime comunitario e nazionale di particolare favore (vedasi il D.Lgs. 11 febbraio 1998 n. 32 e s.m.i.), la realizzazione di impianti di carburanti è compatibile con qualsiasi destinazione urbanistica (cfr.: Cons. Stato V, 3.7.2012 n. 3889), è altresì vero che – nel caso di specie – non si tratterebbe di autorizzare una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti, ma di assentire la realizzazione di un impianto di autolavaggio in una zona a destinazione agricola. Premesso che la realizzazione di un impianto di autolavaggio ricade palesemente nella declaratoria degli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia),

che comprende anche strutture di impatto inferiore (quali casupole, magazzini e simili), che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee, di guisa che essa può essere eseguita solo previo il rilascio del permesso di costruire (T.A.R. Puglia Lecce I, 25.01.2012, n. 109), è evidente che quando una simile struttura sia pertinenziale alla stazione di servizio, essa possa godere della disciplina di favore, ma non così in caso contrario, quando non sia pertinenza di un impianto di carburanti. Pertanto, appare carente di motivazione il parere della commissione edilizia comunale datato 21.2.2002, a tenore del quale «per le localizzazioni degli impianti di autolavaggio si possano adottare le norme definite con il piano di localizzazione degli impianti di distribuzione degli impianti di distribuzione carburanti, di cui alla delibera consiliare n. 77 del 24.11.2000»». Correttamente, il dirigente dell'Area 5 del Comune ha disatteso il suddetto parere della c.e.c., rilevando l'inesistenza di una specifica normativa urbanistica regolante la materia. Non vi è, nella fattispecie, alcuna violazione della normativa di settore, atteso che l'art. 24 del D.Lgs. n. 285/1992 (Codice della strada) e l'art. 61 comma primo del D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento attuativo del Codice della strada) fanno espresso riferimento agli autolavaggi, ma solo quando essi siano pertinenze di stazioni di servizio.»

#### n°15 CASISTICA --> BOSCHI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5410 del 23/10/2012 - Relatore: Doris Durante - Presidente: Stefano Baccarini

**Sintesi: Il concetto di bosco è da intendersi a livello eco-sistemico, non solo quale formazione vegetale ma quale insieme di elementi biotici, abiotici e paesaggistici che ne connotano il proprio essere peculiare.**

Estratto: «6.1- Assumono gli appellanti che nell'area interessata dalla edificazione, mappale n. 1755, non era presente alcuna zona a bosco e che essa è qualificata come zona a prato (tanto risulterebbe dall'attestazioni del 21 febbraio 2006 della stessa Provincia di Como). L'assunto non può essere condiviso. La nozione di territorio coperto da bosco nella legislazione paesaggistica ed in particolare nella legge n. 431 del 1985 ora inserita nel testo del d. lgs. n. 490 del 1999, deve essere ricavata non solo in senso naturalistico ma anche normativo, riferendosi a provvedimenti legislativi, nazionali e regionali, ed ad atti amministrativi generali o particolari, sicché non è possibile adottare, alla luce della "ratio" della legge n. 431 del 1985, una concezione quantitativa e restrittiva di bosco, dovendosi includere anche le aree limitrofe che servono per la salvaguardia e l'ampliamento, attesa la significativa differenza tra bosco e territorio coperto da bosco, che implica un elemento tipizzante quella zona (Cassazione penale, sez. III, 9 giugno 1994, n. 7556). Peraltro, l'adozione da parte del legislatore della formula "territori coperti da foreste e boschi", in luogo di quella prevista dal d.m. 1° settembre 1984, che sottoponeva a generalizzato vincolo paesaggistico "i boschi e le foreste", implica il riferimento ad una nozione normativa di bosco che non è circoscritta ai soli terreni boscati, ma ad un elemento tipizzante il territorio che non può essere ricoperto da alberi e può servire per salvaguardare il bosco. In altri termini, il concetto di bosco è da intendersi a livello eco - sistemico, non solo quale formazione vegetale ma quale insieme di elementi biotici, abiotici e paesaggistici che ne connotano il proprio essere peculiare. Ne consegue che la presenza di essenze arboree e floreali formatesi

spontaneamente dimostra la naturale vocazione del terreno a bosco, peraltro normale nei terreni limitrofi ai boschi, allorché venga dissodato il terreno e tolto il manto erboso, come è avvenuto nel caso in esame, in cui è stato effettuato lo scavo propedeutico alla edificazione del fabbricato rurale.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.1348 del 20/03/2012 - Relatore: Guglielmo Passarelli di Napoli - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: **La necessità di operazioni di diradamento per ragioni sanitarie non può far perdere ad un'area la qualità di bosco.**

**n°16 CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> CAMPANIA**

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.1348 del 20/03/2012 - Relatore: Guglielmo Passarelli di Napoli - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: **Per qualificare un'area alberata che presenta i requisiti richiesti dall'art. 14, co. 1, L.R. Campania 11/1996 per essere qualificata come «bosco» non è necessario il procedimento amministrativo di cui all'art. 15, co. 2, L.R. cit..**

Estratto: «Il punto nodale della controversia consiste nell'accertare se la zona alberata in parola debba essere qualificata come "bosco" oppure no. Come già rilevato nell'ordinanza istruttoria, ai sensi dell'art. 14 l. reg. Campania n. 11/1996, "Sono da considerarsi boschi i terreni sui quali esista o venga comunque a costituirsi, per via naturale o artificiale, un popolamento di specie legnose forestali arboree od arbustive a densità piena, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, dalle quali si possono trarre, come principale utilità, prodotti comunemente ritenuti forestali, anche se non legnosi, nonché benefici di natura ambientale riferibili particolarmente alla protezione del suolo ed al miglioramento della qualità della vita e, inoltre, attività plurime di tipo zootecnico" (comma 1); e "Sono da considerare altresì boschi gli appezzamenti di terreno pertinenti ad un complesso boscato che, per cause naturali o artificiali, siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale e nei quali il soprassuolo sia in attesa o in corso di rinnovazione o ricostituzione" (comma 2). Orbene, come accertato in sede istruttoria, l'area presentava una densità tale da poter essere qualificata come bosco ai sensi della l. reg. 11/1996 (relazione tecnica dell'Università Federico II, depositata in data 14.11.2011). Dunque, può ritenersi accertato che la zona alberata in questione fosse da considerare "bosco". Infatti, non possono essere condivise le successive osservazioni del verificatore, secondo cui lo stato fitosanitario del soprassuolo era tale da esigere, comunque, operazioni di diradamento e messa in sicurezza dell'area, ciò che avrebbe ridotto il grado di densità; e che, inoltre, ai sensi dell'art. 15 co. 2 l. reg. 11/1996, le piantagioni arboree di parchi e giardini possono essere qualificate come bosco solo in seguito ad una procedura amministrativa (richiesta presentata alla Giunta regionale ed approvata dai competenti uffici della regione, che, nel caso di specie, non risulta essere stata presentata). Tali osservazioni non sono condivisibili perché, se l'area presentava una densità tale da dover essere considerata un bosco, il taglio dello stesso senza la previa

autorizzazione paesaggistica non può essere giustificato ex post da considerazioni di carattere sanitario; e, soprattutto, l'eventuale necessità di operazioni di diradamento non può far perdere allo stesso le sue caratteristiche essenziali, ben potendosi (e dovendosi, ove l'area sia vincolata) provvedere alla sostituzione degli alberi malati con alberi sani. Non può neppure condividersi l'assunto in forza del quale, ai sensi dell'art. 15 co. 2 l. reg. 11/1996, le piantagioni arboree di parchi e giardini possono essere qualificate come bosco solo in seguito ad una procedura amministrativa (richiesta presentata alla Giunta regionale ed approvata dai competenti uffici della regione; richiesta che, nel caso di specie, non risulta essere stata presentata). Infatti, in primo luogo l'organo verificatore, in tal modo, ha effettuato valutazioni di carattere strettamente giuridico, riservate al giudice, esorbitando in tal modo dal mandato ricevuto dal giudice stesso. In secondo luogo, le osservazioni non sono condivisibili nel merito: infatti, l'applicazione dell'art. 15 co. 2 l. n. 11/1996 presuppone che l'area sia qualificabile come parco o giardino (ovvero come appezzamento di bosco, piante sparse ecc. ai sensi dell'art. 15 comma 1 della l. reg. 11/1996); mentre l'incarico assegnato al verificatore consisteva proprio nell'accertare se l'area alberata dovesse essere qualificata come bosco ai sensi dell'art. 14 ovvero parco urbano o giardino. In altri termini, l'art. 15 co. 2 permette – in seguito ad un determinato procedimento amministrativo – di qualificare come "bosco" anche aree che tali non sarebbero ai sensi dell'art. 14; ma ciò non significa affatto che, per qualificare come bosco un'area alberata che presenta i requisiti richiesti dall'art. 14 co. 1, sia necessario il procedimento amministrativo di cui all'art. 15 co. 2 l. reg. 11/1996.»

#### **n°17 CASISTICA --> BOSCHI --> REGIONI E PROVINCE --> LOMBARDIA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5410 del 23/10/2012 - Relatore: Doris Durante - Presidente: Stefano Baccharini

**Sintesi: In Lombardia la realizzazione di qualunque opera in assenza della prescritta autorizzazione forestale costituisce un illecito amministrativo sanzionato dagli artt. 4 e 23 della l. reg. n. 27 del 2004.**

Estratto: «6.4- In ordine all'asserita duplicazione delle ordinanze ingiunzioni, in quanto si fondano sulla stessa violazione accertata dal Corpo Forestale dello Stato, come rilevato dal giudice di primo grado, la duplicazione non sussiste poiché le norme violate sono tra loro in rapporto di specialità con conseguente concorso apparente di norme, poiché tutelano distinti beni giuridici non sovrapponibili tra loro. La materia della tutela delle zone boscate e dell'ecosistema forestale è disciplinato a livello statale dal RD n. 3267 del 1923 e dal d. lgs. n. 227 del 2001 ed a livello regionale dalla l. regionale n. 27 del 2004. Le citate disposizioni normative sono preposte alla cura di un interesse pubblico del tutto differente e distinto dalla tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente tutelato da un altro corpo normativo: art. 734 c.p.; d. lgs. n. 42 del 2004; d. lgs. n. 152 del 2006; art. 80 e segg. della l. reg. Lombardia n. 13 del 2005. In caso di costruzione in zona sottoposta a vincolo paesistico e a vincolo forestale occorrono l'autorizzazione forestale al mutamento di destinazione d'uso da foresta a zona antropizzata da parte dell'ente preposta alla tutela boschiva, nel caso la Provincia di Como e l'autorizzazione paesaggistica da parte dell'ente preposto alla tutela paesaggistica, nel caso ugualmente la Provincia di Como, oltre naturalmente al permesso di costruire di competenza del Comune. Né può trarre in inganno il fatto che l'autorizzazione

paesaggistica e quella forestale siano di competenza dello stesso ente, atteso che vengono rilasciate a seguito di due diversi procedimenti, essendo diverse le finalità della tutela. La realizzazione di qualunque opera in assenza della prescritta autorizzazione forestale costituisce un illecito amministrativo sanzionato dagli artt. 4 e 23 della l. reg. n. 27 del 2004. In particolare, l'art. 23 della l. reg. citata stabilisce che la sanzione pecuniaria sia sempre dovuta per il fatto di aver eseguito opere in assenza di autorizzazione (illecito formale) ed in caso di mancato ottenimento o mancata richiesta di autorizzazione in sanatoria, il ripristino dello stato dei luoghi. Appare evidente a tal punto l'equivoco in cui sono incorsi gli appellanti che hanno ritenuto che l'amministrazione provinciale abbia proceduto ad emanare due sanzioni per uno stesso fatto, senza considerare che con lo stesso fatto erano stati commessi due distinti illeciti amministrativi.»

### n°18 CASISTICA --> CENTRI CULTURALI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1488 del 16/03/2012 - Relatore: Raffaele Greco - Presidente: Gaetano Trotta

**Sintesi: La nozione di “centro culturale” dal punto di vista urbanistico configura un’opera di interesse collettivo, ossia una categoria logico-giuridica certamente distinta rispetto a quella delle opere pubbliche in senso stretto, ma che tuttavia comprende quegli impianti ed attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della P.A., siano idonei a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati.**

**Sintesi: Agli effetti della normativa urbanistica un immobile destinato a sede di un'associazione religiosa non può essere qualificato come «centro culturale», in quanto destinato alla soddisfazione di bisogni specifici e non di esigenze primarie della generalità dei consociati.**

Estratto: «11. Ciò premesso, così come anticipato in fase cautelare, vanno condivise e accolte le censure articolate sia dalla parte appellante privata che dall'Amministrazione comunale in ordine all'assunto del primo giudice secondo cui l'intervento per cui è causa, anche dopo le sostanziali modifiche progettuali di cui si è detto (delle quali lo stesso T.R.G.A. ha preso atto al punto da condividere l'opinione per cui esse ne hanno fatto venir meno la natura di luogo di culto), sarebbe pur sempre riconducibile alla previsione di cui all'art. 69 delle N.T.A., e quindi non eseguibile in area a destinazione residenziale. In questo caso, tale opinione si fonda sulla riconducibilità dell'immobile come progettato alla nozione di “centro culturale”, in quanto tale rientrante, per espressa previsione delle N.T.A., fra i “servizi di quartiere” e non fra i “servizi alla residenza”. La Sezione reputa che tale conclusione si fondi su una forzatura interpretativa, e cioè sulla sovrapposizione della nozione di “centro culturale” al caso di un immobile che contenga semplicemente la sede di una associazione culturale (o, che è lo stesso, religiosa). Ed invero, la nozione di “centro culturale” dal punto di vista urbanistico configura un’opera di interesse collettivo, ossia una categoria logico-giuridica certamente distinta rispetto a quella delle opere pubbliche in senso stretto, ma che

tuttavia comprende quegli impianti ed attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della p.a., siano idonei a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati (p.es. un centro polifunzionale fruibile dalla generalità dei consociati come il Centre Pompidou di Parigi). Per converso, nella fattispecie trattasi molto più semplicemente di un immobile destinato a ospitare i locali di un'associazione religiosa, in stretta connessione con lo svolgimento delle attività in cui si manifestano gli scopi istituzionali di essa, in tal modo soddisfacendo bisogni specifici e non esigenze primarie della generalità dei consociati; a nulla rilevando che, nella specie, gli uffici possano essere frequentati non dai soli associati, ma anche da qualsiasi altro interessato (ciò che si verifica, ad esempio, anche nella sede di un partito o di un'associazione sindacale, senza che perciò solo questa possa essere assimilata a un servizio di interesse generale). Alla luce di tali piane considerazioni, appare corretta l'impostazione del Comune, che ha fin dappprincipio ricondotto l'intervento de quo all'art. 36 delle N.T.A., e segnatamente alla categoria dei "servizi alla residenza" (consentiti dalla destinazione urbanistica dell'area interessata). La riprova della non divisibilità dell'approccio del primo giudice, peraltro, si ricava dall'ulteriore forzatura argomentativa con la quale, al fine di confortare l'assunto della insufficienza delle opere di urbanizzazione esistenti a sostenere il carico urbanistico riveniente dall'intervento assentito dal Comune, in sentenza si presume apoditticamente un afflusso quotidiano in loco di circa 10.000 persone: cifra che in realtà corrisponde alla totalità della popolazione di fede islamica della Provincia di Trento ma che, in considerazione di quanto si è precisato in ordine alla natura dell'immobile a realizzarsi, non può in alcun modo ritenersi corrispondere a quella che sarà l'effettiva presenza giornaliera nei locali dell'Associazione. Analoghi rilievi possono farsi per le ulteriori urbanizzazioni e per i parcheggi, laddove le censure di parte ricorrente in primo grado erano calibrate sul presupposto che l'edificio assentito fosse destinato a scopi di culto collettivo, mentre nella prospettiva del T.R.G.A. si prospettava la realizzazione di un "centro culturale" (nel senso sopra chiarito): con cifre che, una volta chiarita l'esatta natura e funzione dell'immobile per cui è causa, non possono più ritenersi coerenti con la realtà del carico urbanistico effettivamente prevedibile.»

### n°19 CASISTICA --> CHIOSTRINA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.7001 del 08/05/2012 - Relatore: Ippolito Parziale  
- Presidente: Massimo Oddo

**Sintesi: E' legittimo qualificare come chiostrina lo spazio esistente tra due edifici di proprietà di soggetti diversi e non in condominio, specie se operata con riguardo all'esigenza di applicare nel caso concreto la specifica normativa edilizia comunale, la cui testuale formulazione (nel caso di specie con l'uso del plurale) consente tale lettura.**

Estratto: «Col secondo motivo viene dedotto vizio di motivazione. A giudizio del ricorrente "la circostanza che la chiostrina fosse stata realizzata nel rispetto della distanza minima di 3 metri tra le pareti fronteggianti non è sufficiente a ritenere soddisfatto anche l'altro requisito prescritto per le nuove costruzioni in zona A2, ovvero il distacco di metri cinque dal

confine interno". 2. - Il ricorso è infondato e va respinto. I motivi, strettamente tra loro connessi, possono essere esaminati congiuntamente. Infatti, il ricorrente sostanzialmente dissente dalla avvenuta qualificazione dello spazio esistente tra le costruzioni come "chiostrina", da cui consegue l'applicabilità della normativa di maggior favore quanto alle distanze. Al riguardo, occorre rilevare che la Corte territoriale quanto alla qualificazione giuridica dello spazio definito "chiostrina", ha osservato quanto segue: "Com'è noto la chiostrina (o cavedio - oggi sinonimo della chiostrina, ma in origine individuante l'atrium o anche "pozzo luce") costituisce uno spazio, funzionale a dare aria e luce ai cosiddetti ambienti di servizio (bagni, corridoi, locali deposito, ecc.), vale a dire a tutti gli quegli ambienti non destinati ad essere abitati: essa, dunque, serve a soddisfare esigenze igieniche e a garantire la salubrità degli edifici ed, in questo ambito, è di norma disciplinata dal R.E. che ne stabilisce l'area e l'ampiezza minima. Ancorchè sovente la chiostrina sia ubicata all'interno di un edificio ovvero sia stata prevista nell'ambito di un'unica progettazione relativa a più edifici nulla impedisce che la chiostrina medesima costituisca un'area contornata da unità immobiliari distinte (come nella specie): tale ultima evenienza è da ritenere che ricorra nella presente vicenda in quanto la normativa regolamentare in proposito - individuata dallo stesso appellante - si riferisce agli spazi interni ad edifici, senza alcun'altra specificazione, sicché resta superata (anche per l'uso del plurale) sia la fattispecie dell'edificio unico, sia quella dell'unica progettazione di più edifici, non essendo praticabile tale limitazione in difetto di previsione". La conclusione raggiunta, oltre che motivata adeguatamente, non appare contraria ai principi al riguardo affermati in via generale da questa Corte. Infatti, in linea generale l'affermazione in diritto della Corte territoriale circa la possibilità di qualificare come chiostrina lo spazio esistente tra due edifici di proprietà di soggetti diversi e non in condominio, appare condivisibile, specie se operata, come nel caso in questione, con riguardo all'esigenza di applicare nel caso concreto la specifica normativa edilizia comunale, la cui testuale formulazione (con l'uso del plurale) consente tale lettura. Proprio la specificità della funzione della chiostrina, inoltre, giustifica l'applicabilità della normativa dettata dallo strumento urbanistico a tale riguardo, che non appare illegittima in ragione del circoscritto e specifico ambito della sua applicazione.»

## n°20 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.**

**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°21 CASISTICA --> CONTAINER

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2644 del 05/06/2012 - Relatore: Arcangelo Monaciliuni - Presidente: Renzo Conti

**Sintesi: E' inipotizzabile la legittimità di un preesistente edificato laddove si contesti l'abuso edilizio consistente nell'abitazione di un container.**

Estratto: «9- Orbene, riannodando le fila, è infondata la prima parte del primo mezzo di impugnazione volta a denunciare l’illegittimità della disposta sanzione demolitoria in presenza di un “intervento di risanamento conservativo del manufatto preesistente, eseguito provvedendosi alla parziale demolizione e ricostruzione di alcune sue parti strutturali” (pag. 5 del ricorso), realizzabile a mezzo di denuncia di inizio attività e, quindi, asseritamente non passibile di detta misura. Ed invero, pur a fronte della (prima) soprariportata argomentazione della pronuncia cautelare di prime cure, non smentita dai contenuti di quella di secondo grado, parte ricorrente non ha ritenuto di supportare le mere affermazioni fatte in ricorso con documentazione e/o perizie tecniche idonee a comprovare i suoi apodittici assunti e, in una, la legittimità dell’eventuale preesistente edificato. Onere, questo, pacificamente ricadente sulla parte privata cui viene contestato di aver “realizzato un manufatto...”, ossia di aver dato luogo ad una nuova opera, a mezzo di un provvedimento avente a presupposto gli accertamenti effettuati dal comando dei vigili urbani “.. che fanno piena prova fino a querela di falso” (cfr., fra le ultime, Cons. Stato, sez. quinta, sentenza 3 novembre 2010, n. 7770; Tar Campania, questa sesta sezione, sentenza 30 marzo 2011, n. 1856): qui non proposta. E del resto, al di là delle generiche affermazioni

contenute in ricorso, che si sia in presenza della realizzazione di una nuova opera -in quanto tale abbisognevole ex art. 10 d.P.R. 380 del 2001 del permesso di costruire- lo si trae inequivocamente dai contenuti della relazione tecnica che accompagna l'istanza "di sanatoria e di accertamento di conformità urbanistica", sulla cui giuridica portata ed effetti si tornerà in avanti. Detta relazione è infatti riferita ad "un immobile destinato a civile abitazione costruito in aderenza ad un preesistente manufatto anch'esso adibito provvisoriamente ad abitazione. La struttura verticale è stata realizzata in cemento armato, travi e pilastri; mentre quella orizzontale, solaio di calpestio e di copertura, è stata realizzata in struttura prefabbricata con travetti e laterizi. Le tompagnature esterne sono state realizzate con blocchi di tufo squadrato...". E dunque, a dar credito alle stesse affermazioni del tecnico di parte, siamo ben lontani (costruito in aderenza...) da una ricostruzione fedele, per tipologia, forma e caratteristiche, al preesistente, ovvero da un ingombro plano-volumetrico (posizionamento, tipologia ed aspetto esteriore) che possa predicarsi essere rimasto immutato, ossia ben lontani da un intervento realizzabile a mezzo di mera denuncia di inizio attività (sulla necessità di tali presupposti per potersi ritenere effettuabile a mezzo di un intervento effettuato con il metodo del cd. "cuci e scuci": cfr., amplius, Tar Campania, questa sesta sezione, n. 5384 del 17 novembre 2011). Ma, aggiungasi con ulteriore e dirimente notazione che consente di non indugiare oltre, ferma la necessità della dimostrazione della legittimità del preesistente edificato, peraltro di certo inipotizzabile per quanto afferisce al container, in ogni caso per dar esecuzione agli interventi, in tesi non abbisognevole del permesso di costruire, sarebbe stato comunque necessario munirsi della previa autorizzazione paesaggistica: titolo autonomo e non conseguibile a sanatoria ex combinato disposto fra art. 146 e successivo art. 167 d. l.vo n. 42 del 2004, pacificamente non rientrando gli interventi realizzati, quali anche descritti nella cennata relazione redatta dal tecnico della C., fra quelli "sanabili" ex commi 4 e 5 del medesimo art. 167. In definitiva, pur ove si fosse stati in presenza di opere "assentibili con mera D.I.A., l'applicazione della sanzione demolitoria ai sensi dell'art. 27 d.P.R. 380/2001 è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesaggistica" (cfr., fra le ultime, ex multis, Tar Campania, questa sesta sezione, n. 2291 del 18 maggio 2012, n. 1114 del 5 marzo 2012 e n. 25174 del 17 novembre 2010): si intende, se, come nel caso di specie, dovuta per non ricadersi sotto l'ambito di cui all'art. 149 del d. l.vo 42 del 2004. Ed invero, l'art. 27 in commento tale sanzione commina in presenza di esecuzione senza titolo di opere in territorio assoggettato al vincolo anche ove eseguibili a mezzo di dia (o, oggi, di scia), ove si consideri che, ex combinato disposto fra artt. 22 e 23 T.U. ripetuto, in assenza del previo e dovuto rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, il titolo abilitativo edilizio non si forma, ovvero l'attività non può essere intrapresa (Tar Campania, sempre questa sesta sezione, ex multis, sentenze n. 1114 del 5 marzo 2012 cit., n. 5805 del 14 dicembre 2011 e n. 16995 del 27 luglio 2010). E tanto, avuto ancora presente il dettato dell'art. 37, comma 2, sempre del d.P.R. 380 del 2001 che la sanzione demolitoria "salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti" (ossia dell'art. 167, commi 1 e 2, d. l.vo n. 42 del 2004, che qui rilevano) consente espressamente di irrogare anche per interventi "di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'art. 3 eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività su immobili comunque vincolati...".»

## **n°22 CASISTICA --> COPERTURA DI CANALI**