

titolo edilizio MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

rassegna
di giurisprudenza
2009-2013

titolo edilizio MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

rassegna di giurisprudenza
2009-2013



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

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di mutamento di destinazione d'uso in relazione al titolo edilizio, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013.

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

Copyright © 2014 Exeo S.r.l. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: aprile 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-021-1 - codice: JRE86 - nic: 174 - prezzo: € 10,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

CASISTICA

EFFETTI SULLA LOCAZIONE

MUTAMENTO CON OPERE

MUTAMENTO SENZA OPERE

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE SICILIANA, SEZIONE
CONSULTIVA n.1446 del 25/11/2013 - Relatore: Giuseppe Barone - Presidente: Claudio
Zucchelli

Sintesi:

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, ancorché effettuato con opere interne, è possibile, senza il preventivo rilascio di concessione edilizia, a condizione che il cambiamento di destinazione intervenga entro categorie omogenee quanto ai parametri urbanistici, atteso che la modificazione di destinazione d'uso giuridicamente e penalmente rilevante è quella che non avviene tra macrocategorie in quanto comporta il mutamento degli standard urbanistici e la variazione del carico urbanistico.

Estratto: «È da ritenere infatti, conformemente all'indirizzo prevalente in giurisprudenza, che il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, ancorché effettuato con opere interne, è possibile, senza il preventivo rilascio di concessione edilizia, a condizione che il cambiamento di destinazione intervenga entro categorie omogenee quanto ai parametri urbanistici, atteso che la modificazione di destinazione d'uso giuridicamente e penalmente rilevante è quella che non avviene tra macrocategorie in quanto comporta il mutamento degli standard urbanistici e la variazione del carico urbanistico. L'esattezza dei rilievi giuridici di cui sopra trova ulteriore riscontro nei fatti di causa, come peraltro risultano tanto dall'esposizione che ne fanno i ricorrenti quanto dal contenuto degli atti dell'amministrazione. I coniugi C. e Di M. avevano ottenuto la citata concessione edilizia ex art. 22 L.R. 71/78 per la realizzazione di un edificio da adibire a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ma avevano modificato arbitrariamente la destinazione d'uso del titolo edilizio adibendo l'edificio a "palestra", con ovvia e rilevante variazione del carico urbanistico. Tanto si legge nel preambolo del provvedimento impugnato, senza che i ricorrenti nulla deducano o contestino limitandosi alla apodittica affermazione della compatibilità delle opere realizzate con la precedente destinazione a magazzino. Quanto poi alla chiusura di spazi posti in essere al piano terra, i ricorrenti affermano che "occorre rilevare che trattasi di opere realizzate con struttura precaria facilmente amovibile e compatibile con la disciplina della zona omogenea E", ma non danno la benché minima prova di quanto deducono, laddove l'amministrazione, sulla base del sopralluogo del 15.3.2012, afferma che al piano terra è stato realizzato un ampliamento di circa 45 mq...con struttura in ferro, pannelli coibentanti e rivestimento in ferro e vetroresina, interamente completo e rifinito con pavimentazioni ed intonaci, con posa in opera di tetto di copertura spiovente ad una falda coperto con pannelli coibentanti e coppia alla siciliana, di altezza mt. 3,60 al colmo e mt. 2,80 alla gronda, modifica inoltre dei prospetti a sud con trasformazione degli infissi da finestre di luce a porte." A fronte di una così puntuale descrizione delle opere abusive realizzate, che all'evidenza hanno il carattere della stabilità, toccava ai ricorrenti interloquire in maniera convincente, mentre al contrario, come risulta dal testo del loro ricorso, si limitano ad affermazioni tanto generiche quanto apodittiche. Sotto ogni aspetto il motivo di ricorso risulta infondato e va rigettato.»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.9555 del 11/11/2013 - Relatore: Fabio Mattei -
Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi:

Il cambio di destinazione d'uso rileva dal punto di vista edilizio, comportando un indiscutibile aggravio del carico urbanistico e deve essere quindi subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Estratto: «B) violazione dell'articolo 34 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, atteso che l'incertezza in relazione all'ubicazione delle opere da demolire con possibile pregiudizio funzionale che strutturale dell'immobile avrebbe dovuto far comprendere per l'adozione di una sanzione pecuniaria. Si è costituita in giudizio Roma Capitale che con nota del 2 ottobre 2013 ha rappresentato viene indicato il piano quinto in luogo del piano sottoscala, per mero errore materiale e di aver predisposto determinazione dirigenziale di rettifica del 26 settembre 2013. Il ricorso è infondato e, pertanto, va respinto, atteso che il Collegio non può che riaffermare, anche con riferimento al caso in esame, e tenuto conto della tipologia degli interventi edilizi realizzati nella porzione di immobile, tanto da realizzare un cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ad abitazione, che il mutamento di destinazione, essendo rilevante dal punto di vista edilizio, comportando un indiscutibile aggravio del carico urbanistico, ex art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, deve essere subordinato al rilascio del permesso di costruire, la cui mancanza giustifica l'irrogazione della gravata sanzione demolitoria.»

TAR MARCHE n.699 del 15/10/2013 - Relatore: Gianluca Morri - Presidente: Gianluca Morri

Sintesi:

Il cambio di destinazione d'uso che si realizzi nell'ambito di categorie omogenee, non comporta un aumento di carico urbanistico.

Estratto: «4. Deve invece essere condiviso il terzo motivo di ricorso con cui si deduce che il preteso cambio di destinazione d'uso è avvenuto nell'ambito di categorie omogenee, senza quindi comportare aumento di carico urbanistico, poiché gli standard per attività artigianali di servizio non moleste risultano gli stessi delle attività commerciali di vicinato, ossia parcheggio pubblico pari a 0,40 mq/mq e parcheggio privato pari a 0,30 mq/mq. Sul punto il Collegio non intravede ragioni per discostarsi da quanto rilevato in sede cautelare, nonostante le successive e diffuse argomentazioni difensive dedotte dalla Concessionaria resistente, che si sofferma sulla distinzione tra le categorie catastali D/1 e D/8 senza tuttavia contestare che, per le stesse, la strumentazione urbanistica del Comune di Fano contempla i medesimi standard, i quali indubbiamente rappresentano un indice rivelatore del carico urbanistico prodotto da una determinata attività. Null'altro viene dedotto e dimostrato, dalle controparti resistenti, riguardo all'effettivo maggiore carico della destinazione attuale rispetto a quella precedente, non potendosi, sul punto, aderire alla richiesta di consulenza tecnica d'ufficio che andrebbe a sopperire al mancato assolvimento dell'onere probatorio a carico di chi afferma l'esistenza di determinati presupposti e circostanze di fatto. Al riguardo la giurisprudenza amministrativa ha ripetutamente affermato che, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di pagamento degli oneri di urbanizzazione deve ritenersi legittima ogni qual volta si verifichi una variazione, in aumento, del carico urbanistico (cioè la richiesta di una maggiore dotazione di servizi, quali, ad es. rete viaria,

parcheggi, verde, fognature, ecc.), giacché in tale evenienza sussiste il presupposto che giustifica la corresponsione, quanto meno, della differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se maggiori, dovuti per la nuova destinazione impressa all'immobile (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 29.4.2004 n. 2611; id. Sez. V, 15.9.1997 n. 959; TAR Roma, Sez. II-ter, 17.3.2012 n. 2604; TAR Bari, Sez. III, 22.2.2006, n. 571; TAR Milano, Sez. II, 2.10.2003 n. 4502; TAR Bologna, Sez. II, 19.2.2001 n. 157 e 7.5.1999, n. 259). Sotto tale profilo gli atti impugnati (avviso di accertamento e ingiunzione di pagamento) sono quindi illegittimi e vanno annullati.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2280 del 11/10/2013 - Relatore: Stefano Celeste
Cozzi - Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi:

Ai fini urbanistici, la distinzione fra attività produttiva ed attività commerciale deve rimanere netta atteso che le attività industriali determinano un carico urbanistico di norma inferiore rispetto a quello proprio delle attività che si svolgono negli edifici adibiti a residenza, a terziario o ad attività commerciali, laddove la presenza umana è normalmente numericamente molto più significativa.

Estratto: «26. Con il quarto motivo, la parte sostiene che, in ogni caso l'insediamento di esercizi commerciali nell'area di cui è causa dovrebbe considerarsi non incompatibile con gli atti di pianificazione e programmazione in quanto, a seguito dell'entrata in vigore del d.P.R. n. 447/98 e del d.P.R. n. 440/2000, la differenza fra attività produttiva e attività di commercializzazione di beni diverrebbe sfumata; sicché l'insediamento di esercizi commerciali dovrebbe essere consentito anche in aree aventi vocazione industriale.27. Anche questo motivo non può essere condiviso.28. Si deve invero osservare che, ai fini urbanistici, la distinzione fra attività produttiva ed attività commerciale deve rimanere netta; e ciò nonostante l'esistenza di disposizioni, quali quelle contenute nel d.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato dal d.P.R. 7 dicembre 2000 n., che accomunano invece le due figure. La necessità di mantenere la distinzione discende dalla constatazione che le attività industriali determinano un carico urbanistico di norma inferiore rispetto a quello proprio delle attività che si svolgono negli edifici adibiti a residenza, a terziario o ad attività commerciali, laddove la presenza umana è normalmente numericamente molto più significativa (cfr. TAR Lombardia Milano sez. II, 26 febbraio 2013 n. 539). Le disposizioni contenute nel citato d.P.R.: n. 447/98, d'altro canto, non hanno la specifica finalità di disciplinare l'uso del territorio, ma quella di semplificare le procedure amministrative dirette all'individuazione delle aree destinate ad impianti produttivi ed al rilascio di titoli riguardanti interventi edilizi da eseguirsi su tali impianti: si spiega perciò la scelta del legislatore di accomunare le due figure, giacché a questo specifico fine non vi è ragione per distinguere fra attività dirette alla produzione di beni e quelle dirette alla loro commercializzazione. 29. Va pertanto ribadita l'infondatezza della censura.30. Con l'ultimo motivo la parte lamenta disparità di trattamento in quanto l'Amministrazione, a differenza di quanto accaduto nel caso di specie, avrebbe consentito, con l'approvazione di un diverso PII, l'insediamento di esercizi commerciali nella stessa zona in cui è ubicata l'area di cui è causa.31. La censura è infondata in quanto la ricorrente non offre sufficienti parametri comparativi, e non è dunque possibile stabilire se la disparità di trattamento lamentata sia effettivamente sussistente. Va

invero rilevato che, al di là di ogni altra considerazione, la parte non chiarisce se, in base agli strumenti di pianificazione generale, la specifica area oggetto di tale PII sia destinata o meno ad ospitare esercizi commerciali. Questo elemento è decisivo ai fini che qui interessano, posto che, come visto, la decisione del Comune di rigettare la domanda della ricorrente dipende in sostanza dalla volontà di non consentire, attraverso l'approvazione di PII in variante al PRG, la proliferazione di aree commerciali.³² L'infondatezza delle doglianze esaminate consente al Collegio di prescindere dall'esame delle ulteriori censure (contenute nel primo e nel secondo motivo) rivolte avverso la parte motivazionale del provvedimento impugnato che fa riferimento all'ineidoneità della proposta di PII ad assicurare un miglioramento della qualità urbana. ³³ Si è già detto che la scelta del Comune è sufficientemente giustificata attraverso il richiamo al contrasto della proposta di PII con gli atti generali di pianificazione e di programmazione vigenti; e che le censure rivolte avverso tale parte motivazionale del provvedimento sono tutte infondate. Ne consegue che va applicato il pacifico orientamento giurisprudenziale secondo il quale, in caso di impugnazione giurisdizionale di determinazioni amministrative di segno negativo fondate su una pluralità di ragioni (ciascuna delle quali di per sé idonea a supportare la parte dispositiva del provvedimento), è sufficiente che una sola di esse resista al vaglio giurisdizionale perché il provvedimento nel suo complesso resti indenne dalle censure articolate (cfr. ex multis, Consiglio di Stato, sez. VI, 5 marzo 2013 n. 1323).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1852 del 28/11/2012 - Relatore: Francesco Gambato
Spisani - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi:

Il Comune non può senza commettere eccesso di potere vietare un intervento edilizio di per sé ammissibile in base alla previsione, per quanto ragionevole, dello specifico futuro uso dell'immobile.

Estratto: «7. Sussiste invece, alla luce dell'unico motivo dedotto, la illegittimità dell'atto contestato col ricorso per motivi aggiunti. Va ribadito quanto già detto in sede cautelare, ovvero che il Comune non può senza commettere eccesso di potere vietare un intervento edilizio di per sé ammissibile in base alla previsione, per quanto ragionevole, dello specifico futuro uso dell'immobile in questione. Ne segue che il mutamento di uso in sé andava assentito, restando poi libero il Comune di proibire, con apposito distinto provvedimento, l'uso particolare non consentito che dell'immobile si fosse inteso fare nell'ambito della sua generale destinazione commerciale; è solo il caso di aggiungere che ciò non è avvenuto, essendo opportunamente mutato lo stato dei luoghi.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.885 del 22/02/2012 - Relatore: Carlo Polidori -
Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi:

Per effetto del combinato disposto degli artt. 8, 25 e 26 legge 47/1985: a) erano soggetti a concessione edilizia soltanto i mutamenti di destinazione d'uso che intervenissero tra categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, atteso che all'interno della