

Destinazione d'uso di immobile -Autorizzazione amministrativa

Destinazione d'uso di immobile -Autorizzazione amministrativa - modificazioni di destinazione d'uso di un immobile

Destinazione d'uso di immobile - Autorizzazione amministrativa - modificazioni di destinazione d'uso di un immobile (Consiglio di Stato, Sentenza n. 2586 del 14 maggio 2003)

Consiglio di Stato, Sentenza n. 2586 del 14 maggio 2003

FATTO

Il comune di Cartoceto, con il provvedimento indicato in epigrafe, premesso che il signor Pxxxxxxxxxxxx aveva consentito che in un immobile di sua proprietà, che era un capannone per ricovero di attrezzi agricoli, s'istallasse l'attività artigianale di falegnameria esercitata dalla società Axxxxxxxx & Figli, ha ingiunto il ripristino dell'uso originario, pena l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale; precisando che l'opera abusiva realizzata consisteva nella suddetta istallazione della falegnameria.

Il signor Pxxxxxxxxxxxx con ricorso al tribunale amministrativo regionale per le Marche notificato il 9 novembre 2000 ha impugnato il provvedimento esponendo che l'immobile era stato costruito in base a un nulla-osta comunale del 12 gennaio 1956, era munito di permesso di abitabilità rilasciato l'8 aprile 1957 ed era a lui pervenuto per eredità nel 1989; l'attività originariamente svolta era la raccolta e il confezionamento di prodotti ortofrutticoli da parte dell'imprenditore ditta Fxxxxxi Giuseppe cui l'immobile era stato locato, e successivamente l'immobile era stato adibito a lavorazione del ferro e poi ancora a falegnameria. Tutte le predette destinazioni erano note al comune, al quale era stato denunciato volta a volta l'inizio dell'attività. Il ricorrente aggiungeva che nella domanda diretta ad ottenere dal comune il permesso di costruzione aveva specificato che il progetto era per la "costruzione di un capannone agricolo di tipo industriale per la raccolta e confezione di prodotti ortofrutticoli". Ciò premesso, il ricorrente ha dedotto l'illegittimità dell'atto impugnato e ne ha chiesto l'annullamento per i motivi seguenti.

1) I fatti erano erroneamente rappresentati, perché l'immobile costruito su un terreno di soli 700 mq, a ridosso dell'abitato e con accesso diretto dalla pubblica via, non era al servizio di nessun fondo agricolo e non era mai stato destinato a ricovero di attrezzi agricoli;

2) Per l'immobile era stata rilasciata licenza di abitabilità, che all'epoca era prevista solo per le abitazioni e per gli opifici, non anche per i ricoveri per attrezzi agricoli.

3) L'articolo 8 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 elenca le opere edilizie qualificabili come variazioni essenziali (rispetto ai progetti autorizzati dal comune con concessione edilizia) e, per quanto riguarda le variazioni d'uso, ne prevede la rilevanza solo quando esse comportino variazioni negli standard urbanistici; cosa che, nella specie, non si era verificata.

4) Il provvedimento non specificava su quale norma si fondasse, posto che, all'epoca della

Destinazione d'uso di immobile -Autorizzazione amministrativa

costruzione, il comune non aveva nessuno strumento urbanistico e nell'immobile poteva essere esercitata qualsiasi attività.

Il tribunale amministrativo regionale con la sentenza indicata in epigrafe ha respinto il ricorso, essenzialmente sul rilievo che la legge regionale delle Marche 8 marzo 1990 n. 13 elenca tassativamente la tipologia delle costruzioni ammesse nelle zone agricole, e prevede che tali costruzioni debbano avere, in ogni caso, una destinazione finalizzata all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura e all'allevamento e alle attività produttive connesse; e pertanto non consente di adibire l'immobile, che nella licenza edilizia del 1956 era stato qualificato come capannone rurale, ad attività di falegnameria.

Appellano le eredi del signor Pxxxxxxxxxxxx, le quali censurano la sentenza allegando l'estraneità della citata legge regionale rispetto al provvedimento e all'oggetto del giudizio e ripropongono le censure dedotte in primo grado (motivi d'appello primo e secondo); con un terzo motivo esse deducono il difetto d'interesse del comune al provvedimento, perché esso, non notificato alla comproprietaria signora Polverari, è inesigibile.

DIRITTO

Il terzo motivo di ricorso costituisce motivo nuovo in appello, come tale inammissibile; peraltro non è chiara la finalità della censura, perché, se il provvedimento fosse inutile e inesigibile, come le appellanti sostengono, se ne dovrebbe dedurre che esse non hanno interesse a coltivare l'impugnazione del provvedimento.

Per il resto i motivi del ricorso di primo grado, riproposti in appello e che possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati.

L'attività che di fatto venga svolta in un immobile non ha nulla a vedere con la normativa edilizia, per la quale rileva soltanto la destinazione d'uso impressa all'immobile dalle sue caratteristiche architettoniche in sede di costruzione o con successive opere di modificazione; né la normativa edilizia esige che un immobile rimanga per sempre destinato all'originaria destinazione, intesa come attività che vi si svolge, o alla destinazione specifica che venga indicata in sede di concessione edilizia. Altra cosa dalla normativa edilizia, dalle sue violazioni e dalla relativa repressione, è che le norme di polizia urbana o di polizia rurale consentano o meno lo svolgimento di determinate attività in determinate zone del territorio comunale.

Perciò la giurisprudenza ha sempre affermato che le modificazioni di destinazione d'uso di un immobile, che richiedono autorizzazione edilizia senza la quale sono sanzionabili come opere abusive, sono quelle realizzate appunto mediante opere edilizie (vedansi per esempio, fra le tante decisioni della Sezione, 2 febbraio 1995 n. 180 e 24 ottobre 1996 n. 1268).

Tale principio risulta positivamente dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, la quale dopo avere disciplinato all'articolo 7

Destinazione d'uso di immobile -Autorizzazione amministrativa

il procedimento sanzionatorio per le "Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali", all'articolo 8, "Determinazione delle variazioni essenziali" (ora abrogato dall'articolo 136 del decreto legislativo 6 giugno 2001 n. 378 e sostituito dalle disposizioni dell'articolo 32 del testo unico delle disposizioni in materia edilizia emanato con decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380), stabilisce che possono essere considerate "variazioni essenziali" (di un immobile rispetto al progetto approvato dal comune) esclusivamente gli interventi comportanti: "a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali".

Nulla di tutto ciò si è verificato nel caso in esame, né è pertinente il richiamo operato dalla sentenza a una legge regionale marchigiana la quale, in quanto attenga alle caratteristiche dei fabbricati, nulla muta nei principi sopra enunciati.

In conclusione l'appello dev'essere accolto, e il provvedimento dev'essere annullato. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in Euro 1.500 per il giudizio di primo grado e 2.500 per il grado d'appello.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Quinta Sezione, accoglie l'appello indicato in epigrafe e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, annulla il provvedimento 8 settembre 2000 n. 403 del comune di Cartoceto. Condanna il comune predetto al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in euro quattromila, a favore solidale delle appellanti.