



N. REG.DEC.

N. 2094 REG.RIC.

ANNO 1994

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale, Quinta Sezione ha pronunciato la seguente

decisione

sul ricorso in appello (n. 2094/94) proposto dal signor Roberto Zucchetti, rappresentato e difeso dagli avv.ti Lorenzo Picotti, Raffaele Breoni e Mario Sanino, elettivamente domiciliato presso quest'ultimo in Roma, viale Parioli n. 180;

contro

il Comune di Torri del Benaco, in persona del Sindaco *pro tempore*, non costituito in giudizio;

e nei confronti

dei signori Agostino Danese e Rita Consolini, rappresentati e difesi dagli avv.ti Gian Paolo Sardos Albertini e Luigi Manzi, elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Federico Confalonieri n. 5;

per l'annullamento

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, Sezione Seconda, 26 ottobre 1993 n. 643, resa *inter partes*.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio degli appellati Danese e Consolini;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Visti gli atti tutti della causa;

Uditi, alla pubblica udienza del 19 ottobre 1999 (relatore il cons. Anselmo Di Napoli), gli avv.ti Mario Sanino e Luigi Manzi che hanno chiesto il passaggio della causa in decisione;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

Il signor Roberto Zucchetti è comproprietario di un terreno sito nel Comune di Torri del Benaco, posseduto attualmente dai signori Agostino Danese e Rita Consolini, contro i quali lo stesso Zucchetti ha promosso azione di rivendica dinanzi alla competente autorità giudiziaria.

Sul terreno in questione è sito un vetusto fabbricato, relativamente al quale i signori Danese e Consolini ottenevano dal Comune l'autorizzazione n. 102 del 23.9.1990 per la ristrutturazione e, successivamente, il rilascio della concessione edilizia n. 38/91 del 9 luglio 1991 per eseguire i lavori di "cambio di destinazione d'uso dei locali in attività commerciale . . .".

Il signor Roberto Zucchetti ha impugnato detti provvedimenti per i seguenti motivi:

I) Violazione dell'art. 11, ultimo comma, della legge regionale 5.3.1985 n. 24, nonché eccesso di potere per erronea valutazione dei presupposti di fatto e difetto di motivazione;

II) Violazione dell'art. 9 della L.R.V. n. 58/78 in relazione agli articoli 10, 11 e 14 della L.R. n. 24/1985;

III) Violazione per falsa applicazione dell'art. 77 della legge regionale 61/85, nonché violazione dei principi di logica e imparzialità nel procedimento amministrativo;

IV) Violazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Torri del Benaco, in relazione alle leggi 1089/39 e 1497/39.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, Sezione Seconda, con sentenza 26 ottobre 1993 n. 643, ha respinto il ricorso.

Con ricorso depositato il 17 marzo 1994, il signor Roberto Zucchetti ha proposto appello avverso l'anzidetta sentenza, denunciandone l'erroneità e riproponendo censure già formulate con il ricorso introduttivo, integrate da specifici rilievi riguardanti le argomentazioni che compongono il ragionamento del primo giudice.

I signori Agostino Danese e Rita Consolini si sono costituiti in giudizio e, con memorie depositate il 6 agosto 1994 ed il 7 ottobre 1999, hanno chiesto il rigetto dell'appello.

Con memoria depositata l'8 ottobre 1999, l'appellante ha insistito per l'accoglimento del ricorso.

DIRITTO

L'appellante deduce, quale motivo centrale del gravame, che la concessione per il cambio di destinazione d'uso è illegittima, non essendo questo consentito sulla base dell'art. 25 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 11 della legge regionale del Veneto 5 marzo 1985 n. 24.

La censura è infondata.

La prima norma (nel testo originario, modificato con l'art. 4 del d.l. n. 398/1993 e poi con l'art. 2, comma 60, della l. n. 662/1996) così disponeva all'ultimo comma: "La legge regionale stabilisce, altresì, criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco."

La legge regionale n. 24/1985 ("Tutela ed edificabilità delle zone agricole") prevede, all'art. 11, che negli strumenti urbanistici comunali siano disciplinati i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali. Stabilisce, inoltre, all'art. 4 che la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico.

Diversamente da quanto sostenuto dall'appellante, il Collegio non rinviene nelle norme citate un divieto assoluto di mutamento delle destinazioni d'uso nelle zone agricole, in attesa che gli strumenti urbanistici contengano una puntuale disciplina al riguardo.

Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla suddetta normativa regionale (nella fattispecie ancora inattuato nel 1991), non può disconoscersi il potere del Sindaco di assentire semplici cambiamenti d'uso in zona agricola, tutte le volte che essi non si pongano in aperto contrasto con l'assetto urbanistico vigente.

Che il semplice cambio di destinazione d'uso attuato senza lavori non costituisca necessariamente mutamento urbanistico edilizio del territorio comunale, era, del resto, implicitamente confermato dal predetto art. 25, ultimo comma, della legge n. 47, dal quale emerge che il puro e semplice cambio di destinazione poteva essere assoggettato ad autorizzazione, solo con determinate procedure e solo in caso di incompatibilità della differente nuova utilizzazione con il tessuto urbanistico (cfr. Corte costituzionale 11 febbraio 1991 n. 73, e IV Sezione 1° ottobre 1993 n. 818).

Ora, nella fattispecie il mutamento dell'originaria destinazione ad uso residenziale è stato assentito – come già evidenziato nella sentenza appellata – in vista della realizzazione di una "trattoria tipica" (o di una "osteria", come l'esercizio viene definito nella pubblicazione "Garda Doc 1997", prodotta dall'appellante), e tale destinazione non appare di per sé idonea a sconvolgere l'assetto dell'area in cui ricade.

La correttezza di tale conclusione deve essere vagliata considerando che la destinazione d'uso impressa a determinati locali dal titolo autorizzativo non riguarda l'uso di fatto che degli stessi si faccia. Ove quest'uso, come nel caso in questione, abbia dato luogo a comportamenti illeciti (immissioni sonore oltre i limiti legali e schiamazzi degli avventori con disturbo del riposo delle persone) ben può essere

oggetto non solo delle sanzioni penali – e lo è stato nel caso concreto (come documentato dall'appellante) – ma eventualmente anche delle sanzioni amministrative (revoca della licenza di pubblico esercizio, in caso di abuso del titolo), previste dall'ordinamento.

Né conduce a diversa soluzione la dedotta circostanza che il Comune di Torri del Benaco abbia provveduto, a suo tempo, alla schedatura degli edifici di particolare pregio esistenti nel territorio comunale e che tale schedatura sia prevista anche nella legge regionale n. 24/1985.

L'avvenuta schedatura dell'edificio in questione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. del Veneto 13 settembre 1978 n. 58 (abrogata dalla L.R. n. 24/1985) attiene esclusivamente - come si evince dal primo comma di detto articolo - alla tutela degli aspetti strutturali del fabbricato (definito nella relativa scheda quale "edificio tipico del luogo, architettonicamente ben inserito nel contesto ambientale, urbanisticamente accettabile"), ma non impedisce di per sé un mero cambio di destinazione d'uso compatibile con l'assetto della zona.

Con l'ultimo motivo del ricorso originario, i ricorrenti avevano dedotto la violazione di una norma del piano regolatore comunale che prevederebbe l'obbligo di acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela dei beni ambientali anche per il cambio di destinazione d'uso degli immobili vincolati. Il T.A.R. ha disatteso il motivo, osservando che in sede di rilascio del provvedimento comunale recante l'autorizzazione ad eseguire i lavori di ristrutturazione la Commissione Provinciale Beni Ambientali aveva espresso parere favorevole.

Al riguardo, l'appellante sostiene che la sentenza impugnata è sul punto priva di motivazione, in quanto era obbligo del primo giudice disporre istruttoria per accertare l'esistenza della norma di piano di che trattasi.

La censura è infondata. A prescindere dal rilievo che il motivo è formulato in maniera generica, il Collegio osserva che, essendo le N.T.A. del P.R.G. del Comune a disposizione del pubblico, era onere dell'appellante, anche in considerazione della mancata costituzione del Comune, attivarsi nel corso del giudizio di appello (instaurato da oltre un quinquennio) per verificare l'esistenza della norma in questione e, in caso positivo, esibirne copia autentica in giudizio o, quantomeno, indicarne gli estremi.

Per le considerazioni dianzi esposte l'appello è infondato.

Le spese del grado di giudizio, liquidate nel dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Quinta Sezione, respinge l'appello.

Condanna l'appellante a rimborsare ai signori Agostino Danese e Rita Consolini le spese del secondo grado di giudizio, che liquida in lire 5.000.000 (cinquemilioni).

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso a Roma, il 19 ottobre 1999, in camera di consiglio, con l'intervento dei signori:

Giovanni Paleologo	Presidente
Anselmo Di Napoli	Consigliere, estensore
Luigi Maruotti	Consigliere
Marcello Borioni	Consigliere
Paolo Buonvino	Consigliere

In originale firmato - Giovanni Paleologo - Anselmo Di Napoli - Franca Provenziani