

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE. A VOLTE SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ultimo aggiornamento venerdì 31 agosto 2007

TAR VENETO, sez. II, sent. n. 2604/2007

Non è sufficiente la d.i.a. per il caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile, meramente funzionale, allorché la nuova destinazione fuoriesca dalla > d'origine. In tal caso è necessario il permesso di costruire e sono legittime le conseguenti misure ripristinatorie.

Edilizia - Denuncia di inizio attività - In caso di mutamento di destinazione d'uso "funzionale" - Può non bastare "... in linea di principio, le trasformazioni d'uso cc.dd. funzionali – vale a dire senza opere – sono assoggettate al regime autorizzatorio del silenzio assenso a seguito di denuncia di inizio attività (D.I.A.), mentre abbisognano di permesso di costruire quelle che danno luogo a modifiche essenziali comportanti variazioni degli standards urbanistici, con riferimento alle categorie edilizie introdotte dal D.M. 2.4.1968 n. 1444: infatti, ogni qualvolta si passa da una categoria edilizia ad un'altra va verificata la compatibilità dell'uso ed eventualmente la dotazione di standards urbanistici;"

"... ne consegue che trasformare l'uso di un compendio immobiliare agroalimentare in un complesso immobiliare commerciale, seppur senza opere, comportando il cambio di categoria edilizia non compatibile con l'uso precedente, determina l'obbligo di verifica degli standards urbanistici, ad esempio della dotazione di parcheggio;"

"... in definitiva, solo il mutamento della categoria edilizia e l'assenza di opere determina il mutamento libero; a mezzo denuncia inizio attività (D.I.A.), mentre ove muti la categoria edilizia occorre il permesso di costruire;"

"... il costante indirizzo giurisprudenziale (cfr., da ultimo, CdS, V, 19.6.2006 n. 3586) ha sempre sostenuto che il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-contributivi stante le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria: ciò vuol dire che, in assenza di diversa determinazione della Regione – cui l'art.10, comma II, del T.U. n. 380/2001 demanda il compito di individuare quali mutamenti d'uso di immobili o di loro parti siano subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività – è assoggettato a D.I.A. il mutamento di destinazione d'uso senza opere purché nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria";

"... dunque, l'acclarata necessità del titolo abilitativo per modificare la destinazione d'uso del complesso immobiliare in questione comporta, in sua assenza, l'irrogazione della prioritaria sanzione della demolizione e del ripristino dei luoghi nello stato antecedente".