TAR Liguria - Sentenza n. 693/2025

Sezione Seconda - camera di consiglio del 21 maggio 2025 - SCIA per cambio d'uso e art. 24, comma 5-bis, DPR 380/2001

Pubblicato il 13/06/2025

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Luca Morbelli, Presidente

Angelo Vitali, Consigliere, Estensore

Richard Goso, Consigliere

per l'annullamento della nota del Comune di Finale Ligure 23.1.2025, di definitiva inibitoria della SCIA presentata per il cambio di destinazione d’uso – da magazzino a residenziale - di un’unità immobiliare sita nell’edificio a destinazione prevalentemente residenziale sito alla via Aurelia e distinto al NEU al foglio 27, n. 833, part. 12.

sul ricorso numero di registro generale 416 del 2025, proposto da Camillo Rosset, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Cocchi, con domicilio eletto presso il suo studio in Genova, via Macaggi 21 Int. 5-8;

il Comune di Finale Ligure, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimiliano Rocca, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Finale Ligure;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 maggio 2025 il dott. Angelo Vitali e uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe il signor Camillo Rosset ha impugnato la nota del Comune di Finale Ligure 23.1.2025, di definitiva inibitoria della SCIA presentata per il cambio di destinazione d’uso – da magazzino a residenziale - di un’unità immobiliare sita nell’edificio a destinazione prevalentemente residenziale sito alla via Aurelia e distinto al NEU al foglio 27, n. 833, part. 12.

Espone: - di essere proprietario dell’edificio, ubicato in un tratto costiero del territorio di levante del comune di Finale Ligure, nell’ambito di una area ai piedi di un versante vallivo con presenza di tipi edilizi a corte rurale mono o plurifamigliari; - che l’unità edilizia in questione, oggi destinata a magazzino, è posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di tipologia “a schiera” con area pertinenziale, avente pianta regolare, e con un unico accesso all’esterno; - che la superficie dell’unità edilizia è pari a mq 58,90 netta e 69 lorda; - che l’edificio ricade nel vigente PUC di Finale Ligure in ambito agricolo 2 (AGR 2) Comparto Monte Selva – Kien – Oliveto, la cui insediabilità è disciplinata da apposita scheda, secondo la quale “Trattasi di aree la cui l'originaria vocazione agricola è stata nel tempo modificata a seguito degli inserimenti di vari insediamenti di carattere sparso destinati sia a residenze primarie (in maggioranza) che a seconde case” ; - che, per gli edifici posteriori al 1950 senza particolari valori architettonici e/o ambientali, tra i tipi di intervento ammessi la scheda prevede, oltre alla ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica; - che, entrato in vigore il D.L. 69/2024,

come convertito in L. 105/2024, egli avviava una iniziativa per il mutamento di destinazione d'uso di detta unità edilizia verso la destinazione residenziale, in conformità alla destinazione prevalente dell'edificio nel suo complesso, presentando in data 14.11.2024 al Comune di Finale Ligure una SCIA per il mutamento di destinazione d'uso mediante opere interne; - che alla SCIA era allegata l'asseverazione richiesta dagli artt. 20 e 22 DPR 380/2001, attestante la conformità ai requisiti igienico sanitari; - che, con nota 12.12.2024 il Comune di Finale Ligure interrompeva il termine di efficacia della SCIA, osservando che le disposizioni di cui all'art. 24, commi 5- bis e 5- ter del D.P.R. n. 380/2001 sarebbero espressamente riferite alla certificazione di agibilità degli immobili già esistenti, e non si applicherebbero ai nuovi progetti o al mutamento di destinazione d'uso di immobili, e che l'intervento in questione non potrebbe essere ricondotto a quanto disciplinato dall'art. 24, bensì a un nuovo utilizzo dei locali, che deve rispettare integralmente le norme igienico-sanitarie stabilite dal D.M. 5 luglio 1975 (l'altezza interna dichiarata per i locali oggetto della richiesta è inferiore al minimo stabilito dal D.M. 5 luglio 1975 per i locali ad uso abitativo, ovvero 2,70 metri); - che egli controdeduceva presentando le proprie osservazioni; - che, con il provvedimento impugnato, il Comune di Finale Ligure ha assunto il provvedimento definitivo di inibitoria dell'efficacia della SCIA, richiamando i precedenti motivi ostativi.

A sostegno del gravame ha dedotto un unico motivo di ricorso, rubricato come segue: violazione e/o falsa applicazione degli artt. 23, comma 1, quater, DPR 380/2001 in relazione agli artt. 20, 22 e 24 del medesimo DPR 380/2001. Eccesso di potere per falsità del presupposto e/o travisamento, manifesta illogicità, sviamento di potere.

Nel caso in esame si verserebbe nella fattispecie di cui all'art. 23- bis comma 1- quater , che trova "in ogni caso applicazione diretta" anche nelle more dell'adeguamento legislativo demandato alle Regioni (comma 3).

Né sarebbero impeditive le norme urbanistico-edilizie contenute nella scheda di PUC vigente, che non solo prevedono come prevalente la destinazione della residenza, ma consentono interventi edilizi fino alla sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica, comprendendo specificamente anche la ristrutturazione edilizia (che ex se consente il mutamento di destinazione d'uso).

Del resto, il comma 1- bis dell'art. 20 D.P.R n. 380/2001 prevede la ridefinizione (rispetto alla normativa oggi vigente) dei requisiti prestazionali degli edifici, mentre l'art. 24 comma 5- bis detta le condizioni in presenza delle quali il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (ovvero: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari).

L'assunto del Comune di Finale Ligure, secondo cui le norme non sarebbero invocabili in presenza di una unità preesistente e di un mutamento di destinazione d'uso innovativo, sarebbe contrario alla lettera ed allo spirito delle recenti norme.

Si è costituito in giudizio per resistere al ricorso il Comune di Finale Ligure, controdeducendo.

Alla pubblica udienza del 21 maggio 2025 il ricorso è stato trattenuto dal collegio per la decisione.

Giova premettere come la SCIA 14.11.2024 riguardasse un intervento di "cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale e relative opere interne" (cfr. l'intervento – doc. 5 delle produzioni 2.4.2025 di parte comunale, p. 10/21) e dunque comportasse la risoluzione, alla luce della normativa di cui al D.P.R. n. 380/2001, come modificata dal recente decreto c.d. "salva casa", di due distinte questioni, concernenti: 1) innanzitutto, la possibilità, alla luce del novellato art. 23- ter del D.P.R. n. 380/2001, di

operare un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante - ovvero tra categorie funzionali diverse, da magazzino ad abitativo - "con opere", di un deposito seminterrato mediante SCIA, in ambito agricolo assimilabile a zona E (peraltro da "considerarsi sostanzialmente saturo in relazione alle indicazioni di P.T.C.P. confermate dalla Disciplina Paesistica" – cfr. la scheda di PUC, doc. 4 delle produzioni 2.4.2025 di parte comunale), senza obblighi di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, né dotazione minima obbligatoria di parcheggi; 2) secondariamente, la possibilità di conseguire, per l'unità immobiliare oggetto del mutamento di destinazione d'uso, l'agibilità abitativa (disciplinato dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001), pur in difetto dei requisiti di altezza interna di cui al D.M. 5 luglio 1975.

Orbene, il Comune si è concentrato soltanto sulla seconda questione, inibendo la SCIA con la motivazione che la nuova richiamata normativa sulla "agibilità" - cioè l'art. 24 del D.P.R. n. 3780/2001 - risulterebbe applicabile ai soli casi in cui la destinazione assentita sia già quella abitativa.

Senonché, come detto, oggetto della SCIA inibita era primariamente – e soprattutto – il "cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale e relative opere interne" , mutamento di destinazione d'uso logicamente pregiudiziale rispetto alla verifica circa i requisiti di agibilità, sull'ammissibilità del quale, tuttavia, l'atto comunale impugnato nulla ha argomentato e motivato, in termini di difetto dei presupposti e delle condizioni per conseguirlo legittimamente.

Tuttavia, la motivazione posta a base dell'atto inibitorio, oltre ad essere sviata (concernendo la agibilità, piuttosto che il mutamento di destinazione d'uso, oggetto principale della SCIA) è palesemente errata, non potendo sussistere dubbi che, alla luce degli art. 20 comma 1- bis ("Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici") e 24 comma 5- bis del D.P.R. n. 380/2001 ("Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri"), i nuovi limiti minimi di altezza siano di immediata applicazione diretta, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Donde l'accoglimento del ricorso, fatti salvi – come si diceva un tempo (art. 26 L. n. 1034/1971) - gli eventuali ulteriori provvedimenti dell'autorità amministrativa ex art. 19 commi 4 L. n. 241/1990, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21- nonies L. n. 241/1990.

Sussistono nondimeno i presupposti di legge per compensare integralmente tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

IL PRESIDENTE

L'ESTENSORE

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Eleonora Ferrari

Angelo Vitali

tecnicopubblico.it