

Pubblicato il 20/07/2020

Sent. n. 467/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 442 del 2012, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Valeria Mancinelli, con domicilio eletto presso lo studio Adv. Valeria Mancinelli in Ancona, piazza Cavour, 2;

contro

Comune di Pesaro, Sportello Unico Attivita' Produttive -U.O. Edilizia Produttiva, Provincia di Pesaro e Urbino non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

- della nota proc. n. [omissis] del SUAP di comunicazione della conclusione negativa della domanda di titolo unico per modifiche interne esterne del fabbricato esistente denominato [omissis] sito a Pesaro, [omissis];

- della ivi menzionata e allegata nota prot. n. [omissis] del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pesaro di comunicazione dell'esito dell'istruttoria a seguito del parere non favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del [omissis];

- della nota prot. n. [omissis] del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pesaro di diffida dall'eseguire le previste trasformazioni stante la mancanza del necessario titolo abilitativo;

- nonché di ogni altro provvedimento presupposto, connesso e conseguente ad oggi non conosciuto dalla ricorrente ed, in particolare, ove occorresse dell'art. 2.2.2.1 (Destinazioni d'uso) delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pesaro oggi vigente, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.135 del 15/12/2003, e della connessa prescrizione (Thr) inerente la destinazione del lotto in cui è situato l'immobile dei ricorrenti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 8 luglio 2020 il dott. Giovanni Giardino, in collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 84 del d.l. n. 18 del 2020, convertito con l. n. 27 del 2020, e dall'art. 4 d.l. 30 aprile 2020, n. 28;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.§. Con ricorso ritualmente notificato [omissis] impugnavano la nota prot. n. [omissis] del SUAP Comune di Pesaro di comunicazione della conclusione negativa della domanda di titolo unico per modifiche interne ed esterne del fabbricato denominato [omissis] sito a Pesaro, la diffida dall'eseguire le richieste trasformazioni, nonché ogni altro provvedimento presupposto, connesso e conseguente

ed, in particolare, ove occorresse, l'art. 2.2.2.1 (Destinazioni d'uso) delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pesaro approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.135 del 15/12/2003.

I ricorrenti affidavano le proprie doglianze a due motivi in diritto e, intimata dinanzi a questo Tribunale le resistenti amministrazioni, concludeva per l'annullamento del provvedimento impugnato.

Né la Provincia di Pesaro e Urbino né il Comune di Pesaro si sono costituiti in giudizio.

In prossimità dell'udienza fissata per la trattazione del merito i ricorrenti presentavano memoria difensiva insistendo per l'accoglimento delle proprie conclusioni.

All'udienza del giorno 8 luglio 2020, svolta in collegamento da remoto ai sensi dell'art. 84 del d.l. n. 18/2020, la causa veniva trattenuta in decisione.

2.§- Come esposto in narrativa il gravame ha ad oggetto l'annullamento provvedimento con cui il Comune di Pesaro ha negato il rilascio del titolo unico per modifiche interne ed esterne del fabbricato denominato [omissis].

Il ricorso è affidato alla denuncia delle seguenti rubriche.

2.1.§- Con il primo ordine di censure si espongono vizi di violazione e falsa applicazione degli art. 2.2.2.1 (Destinazioni d'uso) e 4.4.4.3 (Progetto Norma - Spiaggia di Levante) delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pesaro; violazione dell'art. 10 della L.R. Marche n. 9/2006; eccesso di potere per errore e travisamento dei presupposti, sviamento dell'interesse pubblico e difetto di motivazione; insufficienza ed erroneità dell'istruttoria, illogicità e contraddittorietà manifesta.

Il mutamento di destinazione d'uso da quella attuale (albergo) a quella di residenza turistico alberghiera (RTA) è stato negato in quanto, a parere del Servizio Edilizia Privata del Comune, per il lotto ove è ubicato il fabbricato dei ricorrenti è indicata la dizione "Thr" (destinazione esclusiva ad albergo), secondo il PRG del Comune di Pesaro.

I ricorrenti deducono, invece, che l'intervento comporterebbe, senza alcuna modifica dei volumi esistenti, un mutamento d'uso da albergo a residenza turistico-alberghiera (RTA), ricompreso non solo nella stessa categoria di "Attività terziarie" (T), ma anche nella sua articolazione "Attrezzature ricettive" (Tr). Detto intervento sarebbe, inoltre, conforme alle previsioni di cui all'art. 10 L.R. n. 9/2006 e dell'art. 4.4.4.3 delle N.T.A.

L'eventuale contrasto tra detta parte normativa delle N.T.A.(art. 4.4.4.3) e quella grafica (destinazione esclusiva ad albergo Trh) deve essere risolto, secondo la pacifica giurisprudenza, in favore della prima.

2.2.§- Con il secondo motivo si lamenta violazione degli artt. 10 della L.R. Marche n. 9/2006 e dei principi generali in tema di pianificazione urbanistica, nonché eccesso di potere sotto vari profili.

La previsione contenuta nell'art. 2.2.2.1 delle NTA e la conseguente zonizzazione a macchia di leopardo conseguente al vincolo di natura alberghiera (Trh) su singoli edifici, si porrebbero in contrasto con la disciplina regionale in materia e con i principi giurisprudenziali.

3.§-. Il ricorso è fondato con riferimento all'assorbente primo motivo.

Ai sensi dell'art. 2.2.2.1 (destinazioni d'uso) delle N.T.A del Comune di Pesaro, sono destinazioni d'uso principali: le attività agricole (A), le attività industriali e artigianali (I), le attività terziarie (T), le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M), la residenza (R), i servizi e le attrezzature d'uso pubblico (S), gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati e verdi (P e V).

All'interno della stessa destinazione principale "Attività terziarie" (T), vi sono le seguenti articolazioni: "Attrezzature ricettive" (Tr), che comprende alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli country houses ecc.; (Trc) "destinazione esclusiva a campeggio"; (Trh) "destinazione esclusiva ad albergo".

Secondo i principi giurisprudenziali in materia, in assenza di mutamento di volumetria o di superficie è sempre ammissibile il mutamento di tipologia all'interno della stessa categoria.

Nel caso di specie l'intervento proposto prevede il mantenimento della destinazione ricettiva per evidenti finalità turistiche restando nel mutamento da albergo a RTA inalterato il profilo funzionale relativo alla prestazione di servizi alla clientela. La destinazione a residenza turistico alberghiera rientra pertanto nella più ampia nozione turistico ricettiva.

Anche il supremo organo di giustizia amministrativa ha avuto cura di rimarcare l'equivalenza tra alberghi e residenze turistico-alberghiere (Consiglio di Stato, sez. IV 31/05/2011 n. 3315).

Tale approccio ermeneutico trova puntuale conferma non solo nella legislazione regionale vigente all'epoca della presentazione dell'istanza dei ricorrenti, atteso che l'art. 10 della L.R. Marche n. 9/2006 ricomprende nel medesimo novero di "strutture ricettive alberghiere" gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere, ma anche nella legislazione di rango statale successivamente intervenuta ed oggi vigente.

Ed infatti ai sensi dell'art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

(...) Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito". La giurisprudenza ha avuto cura di rilevare che "l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) individua i mutamenti nella destinazione d'uso di un immobile da ritenere urbanisticamente rilevanti e che pertanto necessitano di uno specifico titolo abilitativo edilizio. Quindi, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale tra quelle residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale" (T.A.R. Puglia Bari Sez. III, 02/03/2020, n. 346).

Ed ancora "se è vero che un mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito, a condizione che, prima e dopo il mutamento, si rimanga all'interno della stessa categoria funzionale, ulteriormente coordinando sul piano ermeneutico la portata dei segmenti dispositivi degli artt. 22 e 23-ter d.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) si giunge alla conclusione che, purché si rimanga nella stessa categoria funzionale, è possibile il cambio di destinazione d'uso attraverso una SCIA" (T.A.R. Sicilia Catania, sez. IV, 12/07/2017, n. 1773).

Ebbene nel caso di specie l'intervento proposto collocandosi nell'ambito delle medesima destinazione urbanistica, ovvero "Attività terziarie" (T), (sub specie "Attrezzature ricettive" (Tr), appare conforme alle previsioni dell'art. 2.2.2.1 (destinazioni d'uso) delle N.T.A del Comune di Pesaro mentre il contrasto tra la parte normativa delle N.T.A. (art. 4.4.4.3) e quella grafica (destinazione esclusiva ad albergo Trh) deve essere risolto in favore della prima.

4.§. In definitiva, per tutte le ragioni sopra esposte il ricorso deve accolto.

Le spese di lite seguono il principio di soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla:

- la nota prot. n. [omissis] del SUAP;
- la nota prot. n. [omissis] del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pesaro;
- la nota prot. n. [omissis] del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pesaro di diffida dall'eseguire le previste trasformazioni.

Condanna le resistenti in solido al pagamento delle spese di lite che si quantificano in complessivi euro 1000,00, oltre accessori come per legge.

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

Così deciso, nella camera di consiglio del giorno 8 luglio 2020 con l'intervento dei magistrati:

Tommaso Capitanio, Presidente

Silvia Piemonte, Referendario

Giovanni Giardino, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Giovanni Giardino

IL PRESIDENTE

Tommaso Capitanio

IL SEGRETARIO