

N. 01076/2013 REG.PROV.COLL.
N. 00244/2012 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 244 del 2012, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Arti Veneziane Alla Giudecca Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Pier Vettor Grimani, con domicilio eletto presso Pier Vettor Grimani in Venezia, S. Croce, 466/G;

contro

Comune di Venezia, rappresentato e difeso dagli avv. Nicoletta Ongaro, Marzia Masetto, con domicilio eletto presso l'Avv.ra Civica in Venezia, S. Marco, 4091;

nei confronti di

Gianfranco Vianello, rappresentato e difeso dagli avv. Giovanni Ferasin, Gianluigi Fongher, con domicilio eletto presso Gianluigi Fongher in Venezia, San Marco, 3901;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

Consorzio Cantieristica Minore Veneziana, rappresentato e difeso dagli avv. Valeria Zambardi, Andrea Pavanini, con domicilio eletto presso Andrea Pavanini in Venezia, Santa Croce, 205;

per l'annullamento:

del provvedimento comunale 23.12.2011 n. 534679 con cui è stata dichiarata irricevibile la D.i.a. presentata dalla ricorrente per l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione di un immobile;

del parere della Direzione Patrimonio Settore Gestioni Patrimoniali del 16.12.2011 n. 526074.

Nonchè per il risarcimento del danno.

Con i motivi aggiunti depositati l'1/8/2012:

per l'annullamento del provvedimento comunale 29.5.2012 prot. 229809 con il quale si è avviato il procedimento per l'annullamento della S.c.i.a. del 21/2/2012 e della D.i.a. del 12/3/2012, presentate dalla ricorrente relative ad un immobile in Venezia Giudecca 212 e 212/c e, contestualmente, si è diffidato alla prosecuzione dei lavori;

del provvedimento comunale prot. n. 265241 con il quale si è annullata la S.c.i.a. e la D.i.a.;

del provvedimento comunale 22/6/2012 prot. n. 267774 con il quale si è comunicata l'irricevibilità della S.c.i.a. del 6/6/2012 e della comunicazione di fine lavori dell'11/6/2012 relative allo stesso immobile;

del provvedimento comunale 27/7/2012 prot. n. 319507, con il quale si è annullata la S.c.i.a. del 3/5/2012 presentata dalla ricorrente per l'avvio di un esercizio di vendita al dettaglio nell'immobile in giudecca 212/c;
del provvedimento comunale 27/7/2012 prot. n. 319482 con il quale si è annullata la S.c.i.a. del 7/5/2012 presentata dalla ricorrente per l'avvio di un esercizio di vendita al dettaglio nell'immobile sito al n. 212, nonchè per il risarcimento del danno.

Con motivi aggiunti depositati il 25.9.2012:

per l'annullamento del provvedimento 20.6.2012 n. 263857 con il quale è stata annullata la Scia del 21.2.2012 presentata dalla ricorrente per l'esecuzione di opere edilizie in un immobile in Venezia, Giudecca 212 e 212/c;

del provvedimento 13.8.2012 n. 342100 con il quale è stato confermato l'annullamento della scia del 21.2.2012 e della dia del 12.3.2012;

del provvedimento 21.9.2012 n. 394312 con il quale sono stati rimossi gli effetti della scia commerciale del 31.7.2012 e vietato la prosecuzione dell'attività, nonchè per il risarcimento del danno.

Con nuovi motivi aggiunti depositati il 29/11/2012:

per l'annullamento del provvedimento 25/9/2012 prot. n. 400262, con il quale il Dirigente della Direzione Sviluppo economico del Comune di Venezia ha rimosso gli effetti della Scia commerciale presentata il 24/9/2012 e vietata la prosecuzione dell'attività.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Venezia e di Gianfranco Vianello;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2013 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La ricorrente afferma di aver acquisito in sub locazione, dal Sig. Gianfranco Vianello, che a sua volta lo aveva assunto in locazione dal Consorzio Cantieristica Minore Veneziana, un immobile sito in Venezia Giudecca 212.

Relativamente a detto immobile la ricorrente presentava una prima Denuncia di Inizio Attività, in data 28/11/2011, comunicando al Comune di Venezia l'intenzione di dar corso ad alcuni interventi di ristrutturazione relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e di modifica interna degli ambienti, nonché l'intenzione di realizzare una parziale modifica delle destinazioni d'uso da produttiva a commerciale.

Con il provvedimento del 23/12/2011, impugnato con il proponimento del ricorso principale, il Comune di Venezia dichiarava irricevibile la DIA in precedenza proposta, ordinando di non eseguire i lavori da essa previsti, in quanto la destinazione d'uso di progetto *“è difforme dall'uso contrattuale pattuito in sede di cessione del diritto di superficie...”*.

Sempre nel provvedimento sopra citato si rilevava la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica in relazione all'eliminazione di

un dislivello e, nel contempo, l'indispensabilità di ottenere l'autorizzazione allo scarico e il mancato rispetto del rapporto aero/illuminante e dei requisiti di igiene del locale.

Detto provvedimento veniva impugnato da parte ricorrente con il ricorso principale.

Sempre la ricorrente presentava una nuova Scia in data 21/02/2012 (Prot. nr. 2012/79723) e una nuova DIA in data 12/03/2012 (prot. nr. 2012/110501) per procedere al frazionamento di parte dell'immobile ed al mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato sito al civico n. 212/C e, ciò, unitamente al mutamento di destinazione d'uso dello stesso immobile da artigianale a commerciale.

In data 22/05/2012 l'Amministrazione comunale comunicava l'esito del sopralluogo eseguito il 16/05/2012, rilevando l'esecuzione di opere in difformità alla Scia prot. nr. 2012/79723 e alla DIA n. 2012/110501.

Con nota del 12/03/2012, in ordine alla Scia, il Comune rilevava l'impossibilità di procedere alle opere esterne in mancanza dell'autorizzazione paesaggistica, consentendo tuttavia la realizzazione delle opere interne.

Con provvedimento del 29/05/2012, veniva comunicato l'avvio del procedimento di annullamento della SCIA prot. n. 2012/79723, evidenziando come nel corso di un sopralluogo si era verificata l'esecuzione di opere esterne in mancanza dell'autorizzazione paesaggistica e, inoltre, si era verificata un'errata altezza dei locali non garantendone l'accesso.

Il ricorrente, in data 06/06/2012, presentava una Scia (prot. nr. 2012/243010) per l'esecuzione di opere in variante rispetto a quelle già in essere (relativa alla diversa allocazione di un servizio).

In data 11/06/2012, sempre la ricorrente, depositava la dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi alla Scia n. 2012/79723, alla DIA n. 2012/110501 e alla Scia nr. 243020.

In data 20/06/2012 veniva comunicato il provvedimento di annullamento della Scia prot. nr. 2012/79723 e sempre nello stesso giorno il Comune, malgrado le osservazioni del ricorrente, annullava in via di autotutela la DIA n. 2012/110501.

Con provvedimento del 22/06/2012, notificato alla ricorrente il 25/06/2012, il Comune dichiarava, altresì, l'irricevibilità della Scia 2012/243020 e della DIA di fine lavori (2012/249671).

Con nota del 04 Luglio 2012 il Comune comunicava l'avvio delle sanzioni ex art. 37 del dpr. 380/2001 e dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, per quanto concerne le opere realizzate in difformità del titolo edilizio e dell'art. 38, per quanto riguarda le opere realizzate a seguito dei provvedimenti edilizi annullati.

Veniva così presentata, nel corso del 10/07/2012, una richiesta di ritiro-annullamento dei provvedimenti di annullamento degli effetti della Scia prot nr. 2012/79723 e della DIA prot. nr. 2012/110501.

Il Comune di Venezia, nel corso del sopralluogo del 17/07/2012, verificava l'avvenuto ripristino di alcune opere abusive eseguite e, nel contempo, contestava l'esercizio dell'attività commerciale sull'intera area di circa 1500 mq e, quindi, anche sulla porzione dichiarata

artigianale, circostanza alla quale seguiva l'accertamento contravvenzionale prot. nr. 2012/312707.

In considerazione di tutte le precedenti DIA e dei provvedimenti inibitori successivi, in data 31/07/2012, la Società Arti Veneziane alla Giudecca Srl presentava una domanda di permesso di costruire in sanatoria per aver eseguito delle varianti al distributivo interno rispetto agli atti precedenti.

In precedenza, e solo un giorno prima (il 30/07/2012), era stata presentata una domanda di rilascio del certificato di agibilità.

Veniva, altresì, presentata in data 06/08/2012, un'ulteriore domanda di permesso di costruire in sanatoria per aver eseguito il frazionamento di due unità con cambio d'uso parziale da artigianale a commerciale.

In data 03/08/2012 il Comune comunicava i motivi ostativi al rilascio del certificato di agibilità, rilevando sia, la carenza della documentazione presentata sia, ancora, come l'immobile non fosse conforme alle norme urbanistiche edilizie.

Con una successiva nota del 08/08/2012 veniva contestato il cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie dell'immobile da attività artigianale a commerciale, chiedendo la sospensione del procedimento sanzionatorio e, ciò, fino alla definizione della domanda di permesso di costruire in sanatoria.

In data 13/08/2012 il Comune confermava i provvedimenti di annullamento del tacito assenso formatosi sulla Scia nr. 2012/265241 e sulla DIA nr. 2012/263857, in risposta alle note in questo senso inviate dalla ricorrente.

La stessa ricorrente provvedeva in seguito a presentare ulteriori domande per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate.

Veniva presentata, in data 18/09/2012, una domanda di permesso di costruire in sanatoria e una domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica relativamente alle opere esterne.

Nel corso del 20/09/2012 veniva presentata un'ulteriore domanda di permesso di costruire in sanatoria e relativa a tutte le opere interne.

Per quanto concerne lo svolgimento dell'attività commerciale va rilevato che la ricorrente aveva presentato, in data 03/05/12, una SCIA per avviare un esercizio commerciale di vicinato nella porzione di immobile di cui al civico 212/C e, in data 07/05/2012, un'altra SCIA per avviare sempre un esercizio commerciale di vicinato in una parte dell'immobile di cui al civico 212.

Con le note (prot. 265410) del 22/06/2012 e (prot nr. 257677) del 15/06/2012 il Dirigente della Direzione Sviluppo Economico del Comune, comunicava per l'avvio del procedimento per la rimozione delle SCIA così presentate.

Quanto alla SCIA del 03/05/12, per l'immobile di cui al civico 212/C, il Comune faceva presente che la classificazione catastale dell'immobile non consentiva l'attività commerciale, in quanto l'agibilità in essere aveva ad oggetto la destinazione ad uffici e che l'attività commerciale presupponeva la conformità con la destinazione urbanistica edilizia.

Quanto alla SCIA del 07/05/2012, relativa al civico 212, il Comune faceva presente che la classificazione catastale dell'immobile non consentiva l'attività commerciale, rilevando come fosse già stato avviato il procedimento per l'annullamento della SCIA e della DIA presentate

per l'esecuzione delle opere edili e che, ancora, l'attività commerciale presupponeva la conformità con la destinazione urbanistica edilizia, circostanza quest'ultima ritenuta inesistente dal Comune.

Malgrado le osservazioni di parte ricorrente, con provvedimento (prot. 319507) del 27/07/2012 e con provvedimento (prot. 319482) del 27/07/2012, il Comune disponeva la conclusione dei procedimenti di rimozione degli effetti delle SCIA presentate il 03/05/12 e il 07/05/12 per l'esercizio dell'attività commerciale nell'immobile al civico 212/C e, in parte, dell'immobile al civico 212.

Con successivo provvedimento del 21/09/2012 venivano rimossi gli effetti della Scia commerciale del 31/07/2012 e vietata la prosecuzione dell'attività.

Con il provvedimento del 25/09/2012 venivano rimossi gli effetti della Scia commerciale presentata il 24/09/2012.

Da rilevare come tra le parti, nelle more dell'adozione di detti ultimi provvedimenti inibitori, fossero intercorse alcune trattative, dirette ad individuare una nuova sede dove la società ricorrente avrebbe potuto trasferire le attività da essa gestite, trattative che si erano interrotte in conseguenza del provvedimento del 21/09/2012 di rimozione degli effetti della Scia commerciale presentata in data 31/07/2012.

I provvedimenti sopra citati venivano impugnati con il ricorso principale, con i primi, secondi e terzi motivi aggiunti e, ciò, unitamente alla richiesta di accertamento del risarcimento del danno conseguente ai provvedimenti impugnati.

Questo Tribunale si pronunciava con decreto monocratico accogliendo l'istanza cautelare limitatamente alla SCIA commerciale del 31/07/2012, sospendendo l'efficacia del relativo provvedimento.

A seguito della Camera di Consiglio del 05/12/2012, e con ordinanza n. 712/2012, questo Tribunale ha parzialmente accolto l'istanza cautelare, sospendendo gli effetti del provvedimento di rimozione del 21/09/2012 in quanto riferita alla Scia commerciale in precedenza proposta, decisione quest'ultima confermata dal Consiglio di Stato con ordinanza n. 853/2013.

Nel corso del giudizio si costituiva il Comune di Venezia chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato.

A sostegno delle tesi del ricorrente si costituiva altresì, il Sig. Gianfranco Vianello e il Consorzio Cantieristica Minore (intervento ad adiuvandum), così chiedendo l'accoglimento del ricorso.

All'udienza del 22/05/2013, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso può essere parzialmente accolto in relazione a quanto di seguito precisato.

1. In primo luogo va disposta l'improcedibilità avverso il provvedimento n. 534679 del 23/12/2011 (impugnato con il ricorso principale) con il quale il Comune di Venezia ha dichiarato irricevibile la Denuncia di Inizio Attività in precedenza presentata dalla ricorrente per l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione di un immobile in Venezia Giudecca 212 e, ciò, in considerazione del fatto che la parte

ricorrente, a seguito di detto provvedimento inibitorio, ha presentato ulteriori DIA e Scia.

1.1 Analoga dichiarazione di improcedibilità deve essere pronunciata con riferimento agli atti impugnati con i primi e i secondi motivi aggiunti e per quanto attiene ai provvedimenti di rimozione e annullamento delle DIA e delle Scie edilizie, in quanto le opere così realizzate sono state poi oggetto di domande di permesso di costruire in sanatoria e, ciò, unitamente al provvedimento di diniego di autotutela e di conferma delle DIA e delle Scia edilizia impugate con i primi motivi aggiunti.

1.2 Detta mancanza di interesse a ricorrere è evidente laddove si consideri che nel procedimento relativo all'istanza di permesso di costruire in sanatoria, l'Amministrazione comunale non avesse ancora adottato gli atti conclusivi dei procedimenti così attivati.

1.3 Sul punto va ricordato come l'orientamento giurisprudenziale prevalente, peraltro confermato da recenti pronunce, abbia sancito che *” quando viene presentata domanda di sanatoria di abusi edilizi, diventano inefficaci i precedenti atti sanzionatori (ordini di demolizioni, inibitorie, ordine di sospensione dei lavori), nel presupposto che, sul piano procedimentale, il Comune è tenuto innanzitutto a esaminare ed eventualmente a respingere la domanda di condono effettuando, comunque, una nuova valutazione della situazione mentre, dal punto di vista processuale, la documentata presentazione di istanza di condono comporta l'improcedibilità del ricorso per carenza di interesse avverso i pregressi provvedimenti repressivi (Cons. Stato Sez. V, 24-04-2013, n. 2280, conferma della sentenza del T.a.r. Veneto, sez. II, n. 1008/2000)”*.

Anche in precedenti pronunce la giurisprudenza di merito ha confermato che *“la proposizione di ogni istanza di sanatoria o di condono successivamente all'adozione dei provvedimenti negativi già impugnati con uno o più ricorsi giurisdizionali ancora pendenti, determina l'improcedibilità dei gravami stessi per carenza di interesse, in quanto il riesame dell'abusività dell'opera provocato da tali istanze comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, di accoglimento o di rigetto, idoneo comunque a superare la precedente misura sanzionatoria oggetto dell'ultima impugnativa; l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio viene pertanto traslato verso il futuro provvedimento che, eventualmente, respinga detta istanza e disponga ex novo la demolizione (T.A.R. Abruzzo L'Aquila Sez. I Sent., 17-12-2008, n. 1322 e T.A.R. Puglia Lecce Sez. I, 22-05-2009, n. 1262)”*.

1.4 Detto orientamento trova la propria ragion d'essere nella considerazione in base alla quale, a seguito della presentazione della domanda di sanatoria o di accertamento di conformità, viene ad instaurarsi un nuovo procedimento che può culminare con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria o con il rigetto della nuova domanda.

In entrambi i casi è del tutto evidente come si determini il venir meno della precedente situazione litigiosa, in quanto la stessa verrà comunque superata dal nuovo provvedimento del Comune che concluderà definitivamente il procedimento di sanatoria.

L'interesse originario del ricorrente, anche a seguito dei provvedimenti inibitori delle Dia e delle Scia edilizie, risulta pertanto effettivamente “traslato” nel procedimento diretto all'emanazione del permesso in sanatoria e, ciò, considerando che non è possibile individuare alcun

interesse a coltivare un gravame concernente misure che verranno sostituite con un nuovo provvedimento sanzionatorio, ovvero, dal titolo edilizio rilasciato in sanatoria.

1.5 Detta dichiarazione di improcedibilità, pur relativa ai provvedimenti inibitori relativi alle DIA e Scia edilizia, va estesa anche al provvedimento del 27/07/2012 con il quale sono stati rimossi gli effetti della Scia commerciale presentata in data 03/05/2012 e in data 07/05/2012 e, più in generale, a tutti i precedenti provvedimenti aventi la finalità di inibire l'autorizzazione allo svolgimento di un'attività commerciale.

L'improcedibilità di detti provvedimenti risulta evidente laddove si consideri come a seguito di questi ultimi, parte ricorrente abbia presentato una successiva Scia (in data 31/07/2012), al fine di poter svolgere l'attività di cui si tratta, provvedimento in relazione al quale il Comune di Venezia ha poi rimosso gli effetti con atto del 21/09/2012, determinando la chiusura della relativa attività.

1.6 In considerazione di quanto sopra è del tutto evidente come l'interesse del ricorrente all'annullamento del precedente provvedimento inibitorio del 27/07/2012, in materia di Scia commerciale, si sia trasposto nella possibilità di continuare lo svolgimento di quelle attività oggetto del provvedimento di rimozione del 21/09/2012 e, ancora successivamente, alla prosecuzione delle stesse, così come richiesto nella Scia presentata nel corso del 24/09/2012 e poi rimossa in data 25/09/2012.

A seguito di detto provvedimento inibitorio la ricorrente aveva, infatti, presentato un'ulteriore Scia (in data 24/09/2012) al fine di permettere la prosecuzione dell'attività.

Va, inoltre, ricordato come il provvedimento di rimozione degli effetti del 21/09/2012 era stato sospeso da questo Tribunale con l'ordinanza cautelare sopra ricordata (poi confermata dal Consiglio di Stato anche se solo quanto concerne l'inesistenza di un periculum), decisione cautelare che, a sua volta, aveva confermato un precedente decreto monocratico sempre emesso da questo Tribunale.

2. Ne consegue come persista l'interesse di parte ricorrente ad ottenerne l'annullamento dei provvedimenti inibitori del 21/09/2012 e del 25/09/2012, in quanto diretti ad impedire sia, il compimento e lo svolgimento dell'attività commerciale di cui si tratta sia, ancora, la prosecuzione della stessa.

2.1 Si consideri, ancora, come il contenuto dei due sopra citati provvedimenti sia sostanzialmente analogo.

Tale circostanza è evidente laddove si consideri che il provvedimento di rimozione del 25/09/2012 rinvia, per quanto concerne la motivazione, al precedente provvedimento inibitorio del 21/09/2012, evidenziando come rispetto alla precedente determinazione non fossero mutate le condizioni di diritto e di fatto, idonee a permettere lo svolgimento delle attività commerciali di cui si tratta.

3. Con riferimento a detti provvedimenti vanno accolte le eccezioni relative sia, all'inesistenza della dedotta mancanza di conformità alle previsioni urbanistiche dell'attività svolta sia, ancora, all'irrilevanza della violazione della convenzione sottoscritta tra il Comune e il Consorzio,

nella parte in cui quest'ultima prevede che l'immobile di cui si tratta avrebbe dovuto essere destinato solo a "*cantieristica minore*".

4. Per quanto concerne la prima eccezione sopra citata è necessario premettere come, a fondamento del provvedimento inhibitorio impugnato, il Comune di Venezia abbia inserito la considerazione in base alla quale l'attività commerciale in questione si porrebbe in contrasto con la classificazione catastale D8 dell'immobile di cui si tratta.

4.1 Sul punto, non solo va rilevato come la classificazione catastale D8 consenta, effettivamente, lo svolgimento di attività commerciali, ma soprattutto va evidenziato che, ai sensi dell'art.13 della L. Reg. n. 15/2004 - disposizione richiamata dal provvedimento impugnato -, è necessario che le attività commerciali siano conformi alle "sole" previsioni urbanistiche.

4.2 Ne consegue come sia erronea la prospettazione dell'Amministrazione comunale nella parte in cui vorrebbe mettere in relazione le attività da svolgere, in una determinata area, al rispetto delle previsioni catastali, queste ultime finalizzate ad introdurre una previsione che ha rilievo ai soli fini fiscali.

4.3 E' utile ricordare che le modifiche nella destinazione d'uso sono il risultato delle previsioni degli strumenti urbanistici, questi ultimi espressione dei poteri conformativi propri dell'Amministrazione ed espressamente disciplinati dal Legislatore.

Nel caso di specie l'immobile di cui si tratta è classificato come KNA, ed è disciplinato dall'art.9 delle NTA e dalla scheda 18 allegata alle NTA stesse, nella parte in cui queste ultime prevedono destinazioni

nell'ambito delle quali è indubbio che sia ammissibile lo svolgimento di un'attività produttiva, unitamente, ad un'attività commerciale.

4.4 Sul punto va, peraltro, rilevato che la previsione, contenuta nel piano particolareggiato vigente al momento di sottoscrizione della Convenzione di cui si tratta – in quanto diretta a consentire solo un utilizzo degli immobili in questione ad uso produttivo o di cantieristica –, sia stata successivamente oggetto di una variante approvata con la delibera consiliare n. 311 del 26/09/1997 che ne ha modificato l'originario contenuto.

In conseguenza di detta modifica sono stati revocati, con successivo provvedimento, il precedente piano particolareggiato, rendendo ammissibili destinazioni d'uso più ampie e ricomprensive dell'attività commerciale.

4.5 Ne consegue come lo svolgimento dell'attività commerciale, nel momento in cui i provvedimenti inibitori venivano emanati, doveva considerarsi legittima nelle aree di cui si tratta, risultando pienamente rispettate le prescrizioni urbanistiche esistenti e, quindi, il disposto di cui all'art. 13 della L. Reg. 15/2004.

5. Con un'ulteriore argomentazione, contenuta sempre nel provvedimento di rimozione del 21/09/2012, il Comune di Venezia rileva l'avvenuta violazione della Convenzione sottoscritta tra lo stesso Comune e il "Consorzio cantieristica minore", laddove quest'ultima prevede che l'uso del bene sia quello di "*cantieristica minore*".

Detta argomentazione era contenuta anche nel provvedimento di rimozione della prima DIA del 28/11/2011, provvedimento impugnato con il ricorso principale.

6. La ricostruzione giuridica dell'Amministrazione comunale non può essere condivisa.

6.1 In relazione a quanto sopra va premesso che, con atto del 15/06/1996, il Comune di Venezia ha concesso, al Consorzio cantieristica minore, il diritto di superficie sul compendio immobiliare di cui si tratta, a fronte del corrispettivo di un determinato prezzo.

La precedente Convenzione (sottoscritta nel 1992), così come l'atto di cessione del diritto di superficie, prevedono effettivamente un riferimento all'uso "*cantieristica minore*" dell'immobile di cui si tratta, previsione che tuttavia deve essere interpretata in una dimensione prettamente privatistica, nell'ambito della quale hanno valenza gli obblighi contenuti nelle convenzioni sopra citate.

7. Come correttamente evidenzia parte ricorrente l'emanazione dei provvedimenti sanzionatori deve trovare fondamento sull'accertata difformità del relativo progetto, avendo a riferimento unicamente le prescrizioni urbanistiche al momento vigenti (Cons. di Stato sez. IV del 20/12/2005 n. 7263), circostanza quest'ultima che, come si è potuto evincere, deve ritenersi sussistente nel caso di specie.

7.1 E', altresì, evidente che l'asserita violazione della Convenzione avrebbe potuto assumere rilievo ai fini della contestazione al cessionario del diritto di superficie circa "l'asserita" inosservanza degli obblighi assunti, così come avrebbe potuto configurare ipotesi di risoluzione della convenzione per un preteso inadempimento della stessa.

7.2 Certo è che la presunta violazione di un disposto contrattuale, peraltro riferito ad un bene di proprietà privata e non pubblica, non integri la fattispecie di un presupposto che poteva assurgere a

fondamento dei provvedimenti impugnati e, quindi, di rimozione delle Scia commerciali di cui si tratta e, ciò, considerando la ricordata conformità delle stesse alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

7.3 Sul punto è, peraltro, necessario ricordare che per un costante orientamento giurisprudenziale, seppur riferito alle opere edilizie - ma estensibile anche alla fattispecie in questione (T.A.R. Lazio Latina Sez. I, 09-12-2010, n. 1949) -, *“la pubblica amministrazione deve occuparsi solo di verificare - ex art. 12 d.P.R. 380/2001 - che le opere edilizie, oggetto di domanda diretta ad ottenere un provvedimento abilitativo, siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici (PRG; piano di fabbricazione ecc), dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché conformi ai vincoli di varia natura (paesaggistici, idrogeologici ecc.) eventualmente esistenti nell'area la cui tutela sia stata rimessa dal legislatore alla cura dell'ente locale. Per contro, l'amministrazione deve completamente disinteressarsi dei rapporti privatisti che non la riguardano e che non sono oggetto di interesse pubblico di cui la medesima amministrazione è tributaria”*.

7.4 Ne consegue che, anche laddove fosse possibile evincere nella Convenzione sopra citata l'esistenza di un autonomo vincolo all'utilizzo dell'immobile, esso avrebbe un effetto su un piano prettamente civilistico, determinando il venire in essere di una forma di responsabilità contrattuale e, ciò, considerando come detto “preteso” vincolo non sia stato tradotto in una disciplina edilizia o urbanistica.

7.5 Un utilizzo non conforme alle prescrizioni della Convenzione non può costituire il presupposto per la rimozione degli effetti di un atto pubblicistico, diretto ad autorizzare lo svolgimento di un'attività commerciale.

7.6 Detta interpretazione è stata peraltro – e seppur implicitamente – confermata anche dall’Amministrazione comunale nel momento in cui la stessa Convenzione, e in particolare l’utilizzo degli immobili posto in essere dal ricorrente, ha costituito il presupposto per un’azione di risoluzione intentata, con atto di citazione notificato in data 18/04/2013, da parte del Comune di Venezia e nei confronti dell’attuale ricorrente.

In detto atto di citazione l’utilizzo del bene ad uso commerciale, e non alla “cantieristica minore”, è la circostanza che consente alle parti attrici di dimostrare l’inadempimento della ricorrente alle prescrizioni contenute nella stessa Convenzione e, che ancora, costituisce il fondamento di una risoluzione parziale della stessa Convenzione.

8. Ne consegue che i provvedimenti inibitori sopra ricordati possano essere annullati in quanto illegittimi.

E’, al contrario, da rigettare la richiesta di risarcimento del danno in quanto la parte ricorrente non ha fornito quegli elementi oggettivi a dimostrazione dell’effettivo danno subito, così come non risulta dimostrata la riconducibilità dello stesso danno ai provvedimenti ora annullati.

Il ricorso può pertanto essere accolto limitatamente a quanto sopra precisato.

La complessità della fattispecie esaminata consente di compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così dispone:

Dichiara l'improcedibilità per sopravvenuto difetto di interesse dei provvedimenti impugnati e relativi ai procedimenti correlati alla rimozione degli effetti e all'annullamento delle DIA e Scia edilizie, provvedimenti impugnati con il ricorso principale i primi e i secondi motivi aggiunti;

Dichiara l'improcedibilità per sopravvenuto difetto di interesse del provvedimento del provvedimento del 27/07/2012 con il quale sono stati rimossi gli effetti della Scia commerciale presentata in data 03/05/2012 e in data 07/05/2012 e, più in generale, dei precedenti atti di rimozione degli effetti delle Scia commerciali presentate;

Accoglie parzialmente il ricorso così come precisato in parte motiva e per l'effetto annulla i provvedimenti di rimozione della Scia commerciale del 21/09/2012 (impugnato con i secondi motivi aggiunti) e del 25/09/2012 (impugnato con i terzi motivi aggiunti) diretti a rimuovere, rispettivamente, gli effetti delle Scia presentate in data 31/07/2012 e 24/09/2012.

Compensa le spese tra le parti costituite.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/08/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)