

N. 01085/2013 REG.PROV.COLL.
N. 00131/2011 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 131 del 2011, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Giuliano Bocus, rappresentato e difeso dall'avv. Pier Vettor Grimani, con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia, S. Croce, 466/G;

contro

Comune di Venezia in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv. Giuseppe Venezian, Giulio Gidoni, Antonio Iannotta, Maurizio Ballarin, Nicoletta Ongaro, domiciliato presso la sede dell'avvocatura civica in Venezia, S. Marco, 4091;

per l'annullamento

del provvedimento 29/9/2010 prot. n. 418506, con il quale il Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Settore Sportello per l'Edilizia Terraferma ha respinto la domanda presentata dal

ricorrente volta ad ottenere l'autorizzazione all'esercizio di una struttura sanitaria nei locali siti in Venezia Castello 6154.

Nonchè con i motivi aggiunti depostati il 3/5/2011

per l'annullamento del provvedimento 10/2/2011 prot. n. 2011/59503, con il quale il Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Centro Storico e Isole ha ordinato di ripristinare l'uso residenziale dei locali siti in Venezia Castello 6154.

Nonchè con nuovi motivi aggiunti depostati il 7/11/2011,

per l'annullamento del provvedimento 29/7/2011 prot. n. 2011/317749, con il quale il Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Settore Sportello per l'Edilizia Centro Storico e Isole del Comune di Venezia ha dato mandato alla Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori dello stesso Comune di provvedere al ripristino dell'uso residenziale dei locali siti in Venezia Castello 6154.

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune Di Venezia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 luglio 2013 il dott. Nicola Fenicia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

In data 5 settembre 2005, Bocus Giuliano presentava domanda di autorizzazione all'esercizio di una struttura sanitaria – studio

odontoiatrico ai sensi della L.R. n. 22/2002, con riferimento ai locali siti in Venezia – Castello n. 6154.

All' esito dell'istruttoria espletata, comprensiva di sopralluogo nei predetti locali, la domanda veniva rigettata con provvedimento del 29 settembre 2010, in quanto l'unità immobiliare in oggetto era risultata effettivamente utilizzata nella sua interezza come studio dentistico, in contrasto con la normativa della Variante del PRG per la Città Antica che ammette ai piani superiori per le unità di tipo "B" la sola destinazione ad abitazioni.

Seguiva il provvedimento del 10 febbraio 2011, con il quale, accertato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale, veniva ordinato il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001.

Infine, sulla base del verbale di sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 6 luglio 2011 presso i locali in questione, essendo emerso che la situazione abusiva non era stata rimossa, con provvedimento del 29 luglio 2011, veniva dato mandato all'ufficio demolizioni coattive di provvedere d'ufficio al ripristino della destinazione d'uso residenziale.

Ciascuno di tali tre provvedimenti ha formato oggetto di ricorso, principale e per motivi aggiunti.

Si è costituito il Comune di Venezia chiedendo il rigetto dei ricorsi in quanto infondati in fatto e in diritto.

I difensori delle parti, in prossimità dell'udienza di discussione, hanno depositato memorie conclusive e di replica.

All'udienza del 4 luglio 2013 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Con il primo motivo del ricorso principale il ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 10 bis della L. n. 241/1990, nonché l'eccesso di potere per difetto di motivazione, non avendo l'amministrazione indicato le ragioni per le quali si era determinata a non accogliere le osservazioni dallo stesso presentate successivamente alla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda.

Il motivo è infondato.

Infatti, dalla lettura della strutturata motivazione del provvedimento del 29 settembre 2010 si evince come essa contenga esaurienti e motivate risposte alle osservazioni presentate dal tecnico incaricato dal dott. Bocus.

In particolare, con tali osservazioni, quest'ultimo aveva evidenziato che, essendo la superficie dell'unità immobiliare pari a 55,05 mq. (e non a mq. 42,03 come stimato dal Comune), ed occupando lo studio medico una superficie di 25 mq., vi era conformità con l'art. 92 della L.R. n. 61/1985, ove si specifica che l'attività nella residenza non comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile quando è svolta in locali di superficie inferiore al 50% della superficie totale di calpestio dello stesso.

A tale osservazione il dirigente comunale ha opposto che dal sopralluogo effettuato il 6 settembre 2010 era risultato che l'unità immobiliare in questione era interamente utilizzata quale studio dentistico, in contrasto con la normativa della Variante del PRG per la Città Antica che ammette ai piani superiori per le unità di tipo "B" la sola destinazione ad abitazioni. Ed inoltre, che la misurazione della

superficie in mq. 42,05 era stata ricavata dalla planimetria dei locali consegnata dallo stesso dott. Bocus in data 24 ottobre 2005.

Le dedotte censure sono dunque infondate in fatto.

2. Con il secondo motivo il ricorrente ha dedotto la violazione degli artt. 9, 10 e 11 della L.R. n. 22/2002, in quanto, la domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività medico-dentistica doveva essere esaminata secondo la normativa in materia igienico-sanitaria e non sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Anche tale doglianza non è condivisibile.

Infatti, il legittimo esercizio dell'attività medico-dentistica deve necessariamente essere ancorato alla regolarità dell'immobile, nella quale essa attività deve essere svolta, sotto il profilo urbanistico-edilizio. Ciò in quanto i due profili sono strettamente connessi presupponendo il primo l'esistenza del secondo, posto che se l'immobile non è conforme alla normativa urbanistica edilizia esso non può essere utilizzato per lo svolgimento dell'attività autorizzanda, dovendo comunque il Comune intervenire per reprimere l'abuso sul piano edilizio.

Pertanto, è evidente che l'accertamento della conformità dell'immobile alla disciplina edilizia ed urbanistica, oltre che alla disciplina igienico-sanitaria, costituisce presupposto indefettibile per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria.

Nel caso di specie, il Comune ha accertato un mutamento di destinazione d'uso da residenziale a direzionale non autorizzato e non consentito dalla normativa regionale e comunale in vigore, ragion per cui l'immobile non può essere utilizzato per lo svolgimento di attività sanitaria.

3. Con il terzo motivo il ricorrente ha dedotto, appunto, la violazione, da parte del provvedimento impugnato, della predetta normativa edilizia e urbanistica comunale e regionale, la quale, secondo il ricorrente, consentirebbe l'utilizzo dei locali in questione per l'attività di studio medico dentistico.

Anche tale motivo non può trovare accoglimento.

Infatti, la vigente Variante al PRG per la Città Antica classifica l'immobile su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto come *“unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo “B”)*”, normata dalla scheda 3, la quale ammette quali destinazioni compatibili con tale unità edilizia le sole abitazioni. Mentre, l'art. 21.4 delle n.t.a. della VPRG precisa che: *“..le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte devono considerarsi incompatibili con la conformazione morfologica del manufatto edilizio e pertanto sono vietate”*. Il medesimo articolo, al comma 8 chiarisce che *“non è considerata utilizzazione difforme alla destinazione d'uso l'utilizzazione parziale delle singole unità immobiliari, destinate ad abitazioni,...per studi professionali, qualora tale utilizzazione riguardi non più del 40% della superficie utile dell'unità immobiliare interessata”*.

Ora, appare superfluo approfondire le questioni dedotte con tale motivo di ricorso, inerenti all'effettiva estensione della superficie dell'immobile e alla prevalenza o meno della superficie adibita ad abitazione ed, infine, all'esistenza della superficie minima per la residenza prevista dall'art. 71 del regolamento edilizio comunale, ciò in quanto, il diniego di autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria e (si anticipa) i conseguenti provvedimenti sanzionatori, sono stati emessi anche sulla base di due distinti sopralluoghi, effettuati il 6 settembre

2010 e il 6 luglio 2011, rispettivamente da parte dell'Ufficio Ispettivo del Comune e della Polizia Municipale, nel corso dei quali si è accertato che tutta la superficie dell'immobile è adibita a studio odontoiatrico. Tale circostanza non è contestabile essendo provata dai relativi verbali, l'ultimo dei quali corredato da documentazione fotografica (doc. 16 Comune). Pertanto, il diniego di autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria impugnato con il ricorso principale (ed anche i successivi provvedimenti) si basa su di un presupposto inconfutabile ed assorbente, ovvero il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di tutta l'unità immobiliare, non autorizzato, espressamente vietato dalla normativa comunale per il tipo di immobile e nemmeno conforme all'art. 92 della L.R. n. 61/1985, ove si specifica che l'attività nella residenza non comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile quando è svolta in locali di superficie inferiore al 50% della superficie totale di calpestio dello stesso.

Ne consegue, per tali assorbenti ragioni, la piena legittimità del provvedimento di diniego impugnato con il ricorso principale.

In ogni caso, si osserva, è sufficiente esaminare le planimetrie dell'appartamento depositate in atti e la disposizione e la destinazione degli ambienti ivi indicate, per rendersi conto che in tale piccolo appartamento di circa 50 mq., dotato di un solo servizio igienico e di una sola camera, di fatto, non è possibile far coesistere due distinte destinazioni, l'una residenziale, l'altra medico-sanitaria, senza che si verifichino inammissibili (sul piano igienico-sanitario) promiscuità.

4. Da ultimo, il ricorrente ha dedotto che, quando, nel 1991, aveva iniziato a svolgere l'attività medico-dentistica nell'immobile in

questione, la normativa di PRG richiamata non era stata ancora adottata ed il mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale (senza opere) era libero e non assoggettato ad alcun atto di assenso dell'amministrazione.

Sul punto si osserva che il mutamento destinazione d'uso cui fa riferimento il ricorrente è quello che può liberamente avvenire all'interno della stessa categoria di destinazione d'uso, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto ma non diversi regimi urbanistico-costruttivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria. Tuttavia, nel caso di specie, si è verificato un mutamento di destinazione d'uso, giuridicamente rilevante, tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico: residenziale e direzionale, che non è mai stato libero, bensì condizionato ad un atto autorizzativo dell'amministrazione in ragione della sua rilevanza urbanistica. Ne consegue che la situazione abusiva – esecuzione d'intervento privo di titolo edilizio - che si è protratta fino ad oggi, deve essere sanzionata secondo il regime sanzionatorio vigente al momento dell'irrogazione della sanzione.

5. Con il primo ricorso per motivi aggiunti, volto all'annullamento dell'ordine di ripristino dell'uso residenziale dei locali, il ricorrente ha riproposto le medesime censure di cui al ricorso principale.

Pertanto, richiamate le sopra esposte considerazioni, va affermata la piena legittimità anche di tale conseguente provvedimento sanzionatorio.

6. Ciò valga anche quanto al secondo ricorso per motivi aggiunti, proposto avverso l'ordine di esecuzione d'ufficio del ripristino dell'uso residenziale dei locali. Con l'aggiunta che qui, con il terzo motivo, il ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, non avendo il Comune valutato la possibilità di applicare la sanzione pecuniaria in alternativa a quella ripristinatoria.

Tale motivo è infondato.

Infatti, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in sostituzione di quella principale demolitoria è che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, ciò che palesemente non si verifica nel caso di specie, trattandosi di un mutamento di destinazione d'uso avvenuto senza opere e non essendovi alcuna pratica difficoltà a ripristinare la destinazione originaria dei vari ambienti dell'appartamento, eliminando, ove presenti, le apparecchiature tecniche.

7. Il ricorso è dunque infondato ed in quanto tale deve essere rigettato.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna il ricorrente a rimborsare al Comune di Venezia le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 3.000,00 (tremila/00) oltre oneri accessori.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 4 luglio 2013
con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Nicola Fenicia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/08/2013

IL SEGRETARIO

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