



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1

Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: SCIA

Consiglio di Stato, sez. IV, 13.01.2025 n. 181 – Mutamento di destinazione tra categorie d'uso – Necessità del permesso di costruire – SCIA – annullamento d'ufficio

La vicenda esaminata dal Consiglio di Stato riguarda la presentazione, tramite SCIA, di una variante a permesso di costruire. Ciò che rileva nel caso di specie è che la variante in questione prevede, tra l'altro, il cambio di destinazione d'uso del corpo di fabbrica da produttivo-artigianale a commerciale.

La sentenza è interessante perché delinea, da un lato, l'ambito applicativo dello strumento della SCIA con particolare riferimento al mutamento di destinazione d'uso di un immobile e, dall'altro lato, le modalità e le tempistiche per l'intervento amministrativo repressivo. Il contenzioso, infatti, trae origine dall'impugnazione di un provvedimento comunale con il quale è stato disposto l'annullamento d'ufficio degli effetti della SCIA in ragione dell'inidoneità di quest'ultimo strumento a legittimare gli interventi edili posti in essere presso il complesso edilizio, con particolare riguardo al mutamento di destinazione, da produttivo a commerciale, urbanisticamente rilevante. Secondo il TAR Campania, investito in primo grado della vicenda, poi confermato dalla sentenza del Consiglio di Stato qui commentata, non è possibile ricorrere alla SCIA per modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

La SCIA, precisa, il CdS, non costituisce titolo edilizio idoneo a sostenere la modifica di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome.

In base all'art. 23 ter DPR n. 380/2001 è 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.

Nel caso di specie la società ricorrente aveva presentato una segnalazione certificata di inizio attività al fine di legittimare un passaggio tra categorie di destinazione d'uso funzionalmente distinte, giacché una parte di un complesso a uso industriale era stato destinato a uso commerciale.

Il Consiglio di Stato precisa che il mutamento di destinazione d'uso che comporti una modifica delle sagome e dei volumi degli edifici è sempre sottoposto al regime del permesso di costruire. Il cambio di destinazione d'uso senza opere è, invece, assoggettato a segnalazione certificata di inizio attività qualora intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che, come avvenuto nel caso specifico, comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle previste dall'art. 23 ter DPR n. 380/2001.

La segnalazione certificata di inizio attività è uno strumento di liberalizzazione delle attività private e di semplificazione dell'attività amministrativa, ma può essere impiegato entro un delimitato ambito applicativo descritto, per quanto riguarda il mutamento di destinazione d'usi, dal citato art 23 ter DPR n. 380/2001.

La sentenza esamina anche la legittimità dell'intervento repressivo amministrativo: sul punto il Consiglio di Stato precisa che la SCIA, affinché possa produrre gli effetti giuridici tipizzati dal legislatore, deve rispondere al modello dallo stesso delineato.

Occorre, pertanto, che le attività in concreto avviate dall'istante siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo strumento giuridico.

Se ciò non avviene, ma si utilizza, come nel caso di esame, la SCIA al di fuori del proprio ambito applicativo, non può operare il relativo regime giuridico incentrato sulla tempestività dell'intervento repressivo amministrativo, esercitabile entro rigorosi limiti temporali, superati i quali si consolida la posizione giuridica del privato segnalante.

Quando si prospetta un caso di attività edilizia eseguita in assenza o in difformità dal titolo non si può ritenere che la posizione del segnalante si sia consolidata posto che in tali casi, la SCIA non produce effetti ab origine.

Ultimo aggiornamento: 09.05.2024

La tutela dell'affidamento opera infatti solamente qualora il privato abbia agito in piena conformità ad una segnalazione rispetto alla quale un terzo sollevi dubbi di legittimità.

La mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere-dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far diventare legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo (sine titulo) e allo stesso modo tale inerzia non può radicare un affidamento di carattere legittimo in capo al proprietario dell'abuso, giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata.

Link: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=cds&nrg=202404820&nomeFile=202500181_11.html&subDir=Provvedimenti