

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELOTIPO ANNO NUMERO
REG.PG/ 2011/ 307880
DEL 20 DICEMBRE 2011Al Sindaco del Comune di Noceto
All' Arch. Michele Siliprandi
Piazzale Adami, 1
43015 Noceto (PR)

Oggetto: parere sulla disciplina edilizia e urbanistica dei dehors.

1. Si risponde al quesito relativo al regime edilizio da applicarsi ai dehors collocati su suolo pubblico o su suolo privato gravato da servitù di passaggio, e costituiti da manufatti a padiglione chiusi ai lati e dotati di copertura.

Secondo l'apposito regolamento comunale, dette strutture:

- devono essere costituite da elementi mobili o smontabili o facilmente rimovibili;
- devono essere collocate sul suolo pubblico a titolo temporaneo;
- il titolo che ne legittima la realizzazione e la permanenza è costituito dalla concessione di uso del suolo pubblico, che può avere una durata fino a 360 giorni, non soggetta a proroga, ma rinnovabile;
- il rinnovo della concessione deve decorrere dal 5° giorno successivo alla scadenza della precedente periodo di concessione e, in tale intervallo temporale, deve cessare l'occupazione del suolo;
- il mancato rinnovo comporta la rimozione della struttura e il ripristino dello stato dei luoghi.

2. Le presenti considerazioni sono formulate alla luce delle norme legislative vigenti in materia edilizia ed urbanistica e della giurisprudenza che si è formata al riguardo.

Per i dehors - strutture, di norma, a servizio di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, di altri esercizi commerciali - trova applicazione il principio generale per il quale occorre un titolo edilizio per realizzare manufatti destinati ad un utilizzo non temporaneo. L'Allegato alla l.r. 31 del 2002 comprende, infatti, tra gli interventi di nuova costruzione (per i quali è richiesto il permesso di costruire) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Il discrimine, tra temporaneo e non, è stabilito ai fini edilizi dall'art. 6 del DPR 380/2001 (come modificato) il quale, nell'individuare l'attività edilizia libera, assoggetta a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), e non al titolo abilitativo edilizio, le sole "opere dirette a soddisfare obiettive necessità contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni".

La lettura coordinata delle norme sopra citate conduce, dunque, a ritenere esenti dal titolo edilizio i manufatti destinati a soddisfare necessità contenute nel lasso di tempo di 90 giorni, mentre sono subordinati al regime dei titoli abilitativi i manufatti destinati ad un uso duraturo, intendendosi per tale l'uso prolungato oltre i 90 giorni.

Si ritiene, di conseguenza, che i dehors a padiglione illustrati nel quesito, essendo finalizzati all'utilizzo prolungato per il periodo fissato dalla concessione comunale di occupazione di suolo pubblico (periodo che può arrivare a 360 giorni ed essere rinnovato), sono soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Anche la giurisprudenza è univoca nel ritenere che la precarietà di un manufatto, che esonera dall'obbligo del titolo edilizio, si debba riscontrare nel fatto che l'opera sia rivolta a soddisfare un'esigenza contingente, poiché la temporaneità non comporta una

trasformazione del territorio. Conseguentemente, la stessa giurisprudenza si è consolidata nel ritenere che costituiscono interventi di nuova costruzione, soggette a titolo, le opere, anche prive di fondazioni e di facile rimozione, che alterino lo stato dei luoghi in modo stabile, non irrilevante e non meramente occasionale.¹

Peraltro, emerge dal quesito proposto, che alcuni dei dehors considerati nel caso di specie non hanno nemmeno la caratteristica della facile rimozione, tenuto conto che uno è dotato di pavimentazione e un altro di servizi igienici allacciati presumibilmente alle reti idrica e fognaria.

3. Nel regime giuridico dei dehors la natura sostanzialmente temporanea del titolo edilizio deriva dalla circostanza che gli stessi sono realizzati su suolo pubblico (o soggetto a servitù pubblica di passaggio, ecc.) sulla base di una concessione temporanea.

Com'è noto, ogni titolo edilizio può essere rilasciato al soggetto che sia titolare di una posizione giuridica che lo legittima alla realizzazione dell'intervento stesso: la proprietà, il diritto di superficie, ecc. Ebbene, nel caso in parola, la situazione legittimante è data dalla concessione annuale del suolo pubblico. Pertanto, una volta che viene meno tale concessione temporanea, viene meno il titolo che legittima la realizzazione e il mantenimento del dehor e l'opera diventa priva di titolo con il conseguente obbligo della sua rimozione.

In altre parole, per riconoscere detto carattere di temporaneità ai dehors non occorre ricondurli alle opere rispondenti ad esigenze temporanee del richiedente, quanto piuttosto riconoscere la peculiarità del titolo di legittimazione all'intervento, la cui natura di concessione di area pubblica per un periodo determinato è da sola sufficiente a giustificare la temporaneità del diritto a realizzare e mantenere la struttura in esame.

¹ TAR Napoli n. 16563 del 2.7.2010 e n. 2207 del 16.4.2008; TAR Parma n. 102 del 19.2.2008;

4. La circostanza che i dehors siano assoggettati alla disciplina edilizia, all'atto della loro realizzazione, non comporta – come paventato nella richiesta di parere – l'automatica necessità di applicare per essi la disciplina per il centro storico del piano urbanistico. La circostanza che dette strutture siano state oggetto di un apposito regolamento comunale, proprio per le peculiarità che le contraddistinguono (e che esamineremo ai paragrafi successivi) fa ritenere che per essi non trovino applicazione le norme "generali" del piano, riferibili alle nuove costruzioni in genere, bensì le norme "speciali" del medesimo regolamento, riferibili ai soli dehors.

Inoltre, la circostanza che per i dehors realizzati in precedenza non si è data applicazione al principio della necessità del titolo edilizio non consente di considerare abusive le strutture in essere, in quanto gli interessati hanno ormai maturato un legittimo affidamento al mantenimento della situazione di fatto realizzata in anni passati nell'osservanza delle indicazioni comunali sui titoli necessari per la realizzazione dei dehors stessi. Cosa diversa è richiedere al primo rinnovo la verifica della rispondenza delle strutture esistenti alle normative in tema di sicurezza, igienico sanitarie, ecc., qualora, in ragione nella asserita non rilevanza edilizia delle medesime strutture, in passato si sia ommesso di richiedere la loro conformità a tali normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.

5. OMISSIS

Cordiali saluti

RV-GS

Dott. Giovanni Santangelo