

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: aveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. MARCO TEONI
e-mail: marco.teoni@studiolegalepino.it
pec: avvmarcoteoni@puntopec.it

A tutti i clienti

Loro sedi

IL TAR TOSCANA CONFERMA LA POSSIBILITA' DEL RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Vi segnaliamo i recenti sviluppi della dibattuta questione del cambio di destinazione d'uso nei centri storici.

Con la nota sentenza n.6873/ 2017 la Cassazione, sezione III penale, aveva affermato che il cambio di destinazione d'uso con opere, nell'ambito delle zone omogenee "A", ovvero nei centri storici, è riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" per la quale l'art.10 comma 1 lett.c) del Testo Unico dell'Edilizia richiede il rilascio del permesso a costruire.

Tale pronuncia ha suscitato un'accesa discussione tra gli operatori del settore, non solo in relazione al titolo abilitativo richiesto (permesso anziché SCIA), ma soprattutto in ordine al fatto che molti strumenti di governo del territorio vietano la ristrutturazione pesante all'interno dei centri storici, con la conseguenza di rendere impossibile, alla luce di detto orientamento giurisprudenziale, interventi di recupero con cambio d'uso di edifici storici.

Il caso trattato dalla Cassazione concerneva proprio un intervento su palazzo Tornabuoni – Corsi ubicato in zona A del regolamento edilizio di Firenze, finalizzato a realizzare una radicale trasformazione dell'immobile, con modifica di destinazione.

Nell'estate del corrente anno è intervenuto sul tema il Legislatore con la c.d. "Manovrina 2017" di cui alla legge 21.6.2017 n.96 di conversione del D.L. n.50/2017, con la quale è stata apportata una modifica all'art.3 comma 1 lett.c) del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001) ridefinendo la categoria del restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi dell'attuale art.3 rientrano nel restauro e risanamento: « gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purchè con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi..>>**

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Quindi la normativa nazionale ha chiarito una volta per tutte che all'interno degli interventi di restauro è ammesso anche il mutamento delle destinazioni d'uso.

Sulla questione si è pronunciato anche il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana con una recentissima sentenza pubblicata il 28.07.2017 n.1009.

Nella fattispecie sottoposta al T.A.R. un Istituto di Credito aveva chiesto l'annullamento di un'ordinanza del Comune di Firenze con cui era stato ordinato il divieto di prosecuzione degli interventi ed il ripristino delle parti poste in essere in relazione ad una SCIA del 2017 per lavori di risanamento conservativo di un immobile posto in centro storico a Firenze, comportanti il cambio d'uso.

Il Comune aveva appunto inibito la prosecuzione applicando i principi sanciti dalla Cassazione penale e, quindi, riconducendo l'intervento alla ristrutturazione edilizia "pesante" e ritenendo inidoneo il titolo (SCIA).

Il Giudice amministrativo ha dichiarato illegittima tale ordinanza e facendo applicazione della nuova definizione di restauro introdotta dalla citata riforma, ha statuito che l'intervento proposto, seppur comportante il mutamento d'uso, era riconducibile al restauro.

In tale sentenza il TAR ha colto l'occasione per riepilogare gli elementi distintivi tra le varie categorie di interventi ed in particolare tra quella del restauro e della ristrutturazione.

Ha precisato che il restauro e consolidamento sono preordinati alla realizzazione di un insieme sistematico di opere, necessarie in presenza di una pluralità di carenze strutturali e funzionali, che possono anche incidere su elementi costitutivi dell'edificio. Quindi in tale categoria possono rientrare anche interventi diretti a realizzare un mutamento delle destinazioni d'uso.

Il Tribunale Amministrativo ha quindi sostenuto il carattere di eccezionalità della disposizione di cui all'art.10 comma 1 lett.c) del Testo Unico sull'Edilizia che prescrive il permesso a costruire solo nell'ipotesi di un intervento che integri le caratteristiche della ristrutturazione edilizia, con ciò confermando che se si rientra nella diversa ipotesi del restauro non è necessario tale titolo.

Per i dettagli si rinvia alla lettura della citata sentenza e si resta a disposizione per ogni chiarimento. Cordiali saluti.

Arezzo lì 10.10.2017

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino