

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

N.2584/2008

Reg. Dec.

N. 8302

Reg. Ric.

Anno 2006

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso in appello iscritto al NRG 8302 dell'anno 2006 proposto da S.P.I. 8 s.r.l. rappresentato e difeso dagli avv.ti Benedetto Graziosi, Arnaldo Foschi ed Marco Ernesto Perrone con il quale è elettivamente domiciliato in Roma, via Cosseria n. 2 presso Alfredo Placidi;

contro

- COMUNE DI RAVENNA costituitosi in giudizio, rappresentato e difeso dagli avv.ti Maria Teresa Barbantini, Enrico Baldrati ed elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio del primo difensore, viale Giulio Cesare n. 14;

- REGIONE EMILIA ROMAGNA, costituitasi in giudizio, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Cristoni wed elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio Placidi, via Cosseria n. 2;

e con l'intervento di

- srl SOCIETA' LIDI RAVENNATI, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giovanni Gerbi e Ludovico Villani con il quale è elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio del secondo difensore, via Asiago n. 8;

per l'annullamento,

previa sospensiva, della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la l'Emilia Romagna, sede di Bologna, n. 3093 del 1999;

Visto il ricorso in appello, con i relativi allegati, con la contestuale istanza di sospensione dell'efficacia della sentenza impugnata;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'appellata amministrazione statale;

Visti gli atti tutti della causa;

Relatore alla pubblica udienza dell'11 marzo 2008 il consigliere Raffaele Potenza

Uditi, gli avv. ti B. Graziosi, A. Foschi, M.T. Barbantini, Ferrara su delega dell'avv. C. Cristoni, G. Gerbi e L. Villani;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto:

## FATTO e DIRITTO

L'odierna appellante ha impugnato in primo grado un permesso di costruire rilasciato in suo favore, limitatamente ad una clausola che, in applicazione di circolari regionali (anch'esse impuginate), prescrive che la costruzione dell'assentita residenza turistico-alberghiera (RTA) debba essere costituita da un'unica unità immobiliare. Il TAR ha respinto il ricorso affermando che l'art. 5 della legge regionale emiliana n. 16/2004 configura la residenza in parola come complesso unitario che non può essere frazionato. Di qui l'appello in esame, che è stato trattenuto in decisione all'udienza pubblica dell'11 marzo e nel cui giudizio è intervenuta "ad adiuvandum" la società "Lidi ravennati" (subentrata, successivamente alla sentenza TAR, nella proprietà immobiliare dell'appellante).

L'appello ha dedotto a carico della sentenza impugnata i seguenti vizi:

1- errore nel ritenere inconsistente la censura di difetto della motivazione, la quale avrebbe invece dovuto assistere l'introduzione nel permesso edilizio della clausola contestata;

2- omessa pronunzia sul secondo motivo di ricorso, inerente la ritenuta contraddittorietà della clausola con la unitarietà gestionale prescritta dalla concessione stessa;

3- errata interpretazione della citata legge regionale che non recherebbe alcuna previsione del tipo contestato, fissando obblighi connessi unicamente alla gestione della struttura ricettiva (come il divieto di uso difforme) e non prescrizioni urbanistico edilizie di unicità degli assetti proprietari, con connessi divieti di alienazione frazionata; in quest'ultimo caso (censura subordinata al terzo motivo) la legge sarebbe affetta da incostituzionalità, per contrasto con gli artt. 42,43 e 117 Cost.

- Il ricorso in appello non può essere accolto.

Non sussiste in primis tutto l'asserito difetto di motivazione a carico della clausola apposta (n. 18, che richiama la circolare regionale n. 4787/05). Sotto il profilo dei principi, la natura sostanzialmente normativa di una prescrizione edilizia, apposta in sede di permesso di costruire, non comporta di darne la motivazione, che peraltro dovrebbe normalmente risiedere nella normativa di riferimento; nella fattispecie, peraltro, la clausola è stata apposta espressamente "vista la circolare regionale", è tale rilievo, che conferma anzitutto l'infondatezza in fatto della censura, sposta però sulla circolare la questione centrale della controversia insorta, vale a dire se sia legittimo prescrivere che le residenze turistico-ricettive vengano non solo gestite unitariamente ma "devono essere composte da un'unica unità immobiliare", prescrizione della circolare pedissequamente riportata dalla clausola contestata; inoltre nella seconda delle due circolari impuginate (la n. 5105 del 22.5.05) la Regione, data l'unitarietà delle strutture, ne desume che non può essere consentito il frazionamento e la vendita di parti detta unità, poiché ciò consentirebbe un aggiramento della normativa sul vincolo alberghiero (l.reg.le n.28/1990).

Occorre quindi verificare se detta prescrizione e le circolari regionali delle quali costituisce espressione siano compatibili con la legge di riferimento.

Sul punto il Collegio ritiene di doversi esprimere positivamente, per le ragioni che seguono.

Il secondo comma dell'art. 5 della legge regionale definisce "residenze turistico-alberghiere" le strutture (che possono utilizzare la specificazione "residence") che "forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di Giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale. Quest'ultima disposizione, riservando la parte residua della struttura ai servizi accessori comuni, determina che la tipologia della struttura vede impresso "ab origine" e nel suo complesso un vincolo di destinazione d'uso unitaria, che lega tra loro tutte le parti (accessorie e non) dell'immobile e che per natura è incompatibile col permettere divisioni proprietarie all'interno dell'immobile stesso, normalmente finalizzate ad uso parimenti abitativo ma certo non turistico alberghiero della collettività. Appare perciò corretto che le circolari regionali (invero non la 4787 ma la 5105), facendosi carico invero della non esaustiva lettera della legge sul punto, abbiano comunque richiamato, nell'interpretare ed applicare la norma, la legge regionale n. 28/1990 sul vincolo alberghiero, a sua volta derivante dalla legge n. 217/83. In proposito giova ricordare che la citata legge regionale ha previsto (art. 3):

- fino alla data di approvazione delle previste varianti agli strumenti urbanistici, permane il vincolo provvisorio di cui all'art. 2, operante sin dal momento di entrata in vigore della legge statale (di durata limitata al massimo di sette anni);

- dalla data di approvazione delle varianti ai predetti strumenti, le strutture destinate ad insediamenti turistico-ricettivi sono vincolate a tempo indeterminato alla specifica destinazione d'uso.

D'altra parte il potere regionale di regolamentare la destinazione d'uso degli immobili (previsto dall'art. 8, lett.a) della legge n. 47/1985 e ancor più dalla espressione di "governo" del territorio come materia inserita nell'art. 117 Cost) fa parte del più generale potere, vigente nel sistema, conformativo dello "ius aedificandi" riconducibile alla proprietà privata e deve ritenersi correttamente utilizzato ove le prescrizioni legislative che impongano determinati vincoli di destinazione rispondano alla peculiarità degli interventi edilizi disciplinati ed alla utilità pubblica ad essi sottesa.

Le argomentazioni testè svolte sostanziano anche la manifesta infondatezza delle censure di incostituzionalità mosse alla legislazione regionale applicata.

Per concludere sul punto, il cennato vincolo di natura urbanistica, riconosciuto peraltro dalla stessa ricorrente, giustifica la prescrizione inserita nel permesso di costruire secondo la quale la RTA unitariamente considerata debba essere realizzata in un unico immobile, conclusione alla quale è pervenuto il giudice di prime cure.

- Non assume rilievo poi la censura svolta contro il divieto di alienazione, che si porrebbe in contrasto con il limite alla potestà legislativa regionale costituito dal diritto privato; detto divieto non è infatti contenuto in alcuna clausola del permesso in parola ed attiene comunque a profili di natura ben diversa dalla legittima imposizione di un vincolo urbanistico-edilizio alla iniziativa privata di cui la clausola costituisce espressione.

- Parimenti infondato è ipotizzare un profilo di contraddittorietà tra l'unitarietà gestionale della struttura, pure prevista dal permesso (conformemente alla "ratio" della legge citata) e quello della non frazionabilità dell'immobile, che peraltro non è oggetto della contestata clausola.

- Il rapporto tra atto normativo di natura interpretativa e clausola del permesso di costruire non permette, infine, di ritenere fondata la censura che pone in rilievo la non appartenenza dei due atti alla stessa serie procedimentale. 'E pacifico che il procedimento per il rilascio del singolo permesso di costruire non vede una fase specificamente volta volta all'applicazione di circolari regionali, ma questo nulla ha a che vedere con la necessità giuridica che i premissi vengano rilasciati in conformità alla normativa regionale, tra le quali figurano anche le circolari o direttive applicative impartite, dalla Regione.

- In conclusione l'appello non può trovare accoglimento.

- Giusti motivi permettono di disporre la integrale compensazione delle spese del giudizio tra le parti costituite.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso specificato in epigrafe, respinge l'appello proposto.

- Dichiarare interamente compensate tra le parti costituite le spese del presente grado di giudizio.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 marzo 2008 con la partecipazione di:

Gaetano Trotta - Presidente

Costantino Salvatore - Presidente

Pier Luigi Lodi - Consigliere

Carlo Saltelli - Consigliere

Raffaele Potenza - Consigliere, rel.est.

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Raffaele Potenza Gaetano Trotta

IL SEGRETARIO

Rosario Giorgio Carnabuci

Depositata in Segreteria  
Il 29/05/2008

(Art. 55, L. 27.4.1982, n. 186)

Il Dirigente

Dott. Giuseppe Testa

--

N.R.G. 8302/2006

RL