Pareti amovibili, verifiche antincendio e SCIA: nuovo intervento del TAR

14 Ottobre 2020

Pareti amovibili per realizzare un nuovo spazio commerciale per la vendita al dettaglio non alimentare e Scia. Il **Tar Lombardia** scrive una importante **sentenza** su una questione interessante.

Scia e dubbi

Una società ha affittato un locale commerciale per "attività di vendita commerciale non alimentare" anche a contatto diretto con il pubblico. La società che aveva affittato i locali, secondo il contratto, aveva la facoltà di introdurre modifiche agli spazi commerciali "a condizione che si trattasse di "aggiunte" che potevano essere cancellate in qualunque momento senza danneggiare i locali". E qualche anno fa la società che aveva affittato i locali decise di presentare una Scia per avviare un'attività di vendita al dettaglio di abbigliamento e accessori. Ma la proprietà dell'immobile si è opposta all'apertura del negozio di vicinato, contestando "la mancanza del certificato di prevenzione incendi" e "l'illegittimità del cambio di destinazione d'uso da vendita all'ingrosso a vendita al dettaglio".

L'annullamento della Scia

Il comune interviene immediatamente sulla questione della mancanza del certificato di prevenzione incendi e annulla la Scia. Ma ha respinto le obiezioni fatte sul cambio di destinazione d'uso. E spiega le sue ragioni: "La Scia vale anche come comunicazione ai fini del cambio di destinazione d'uso senza opere. Nel comparto in questione, coincidente con l'intero edificio, la vendita al dettaglio è conforme allo strumento urbanistico. I parcheggi e le altre aree a standard presenti giustificano l'aggiunta di un esercizio di vendita al dettaglio. Il contratto di locazione, consentendo l'attività di vendita commerciale non alimentare, legittima il locatario a chiedere il cambio di destinazione d'uso senza opere per avviare l'attività di vendita al dettaglio". La Scia, nel caso specifico viene annullata anche per la vendita all'ingrosso.

Le pareti amovibili

La società locataria ha effettuato le verifiche antincendio presentando le due Scia sia per la vendita al dettaglio che per la vendita all'ingrosso. Per separare i locali destinati alla vendita al dettaglio da quelli per la vendita all'ingrosso, sono state installate "pareti amovibili manovrabili ad appoggio, composte da pannelli snodati da ancorare a elementi di appoggio, di spessore di circa 10/15 centimetri […] in materiale misto plastico-metallico e legno-gesso, non limitative ai fini aeroilluminanti". Il Comune quindi ha dato il via libera.

Il contenzioso non finisce

La proprietà dell'edificio, però, a questo punto contesta l'operato del comune e dell'ufficio tecnico sul provvedimento che ha ritenuto legittimo il cambio di destinazione d'uso. Il Tar ha ritenuto però il ricorso inammissibile. "Se dunque – scrivono i giudici – per realizzare una nuova costruzione è necessaria la posizione giuridica di proprietario dell'area, o quantomeno l'autorizzazione del proprietario, per interventi minori sono sufficienti posizioni giuridiche meno ampie. In questo quadro, la posizione di locatario di un immobile commerciale è senz'altro idonea a conseguire quei titoli edilizi

che comportano trasformazioni contenute e reversibili dell'immobile, destinate a esaurirsi con la scadenza del contratto. Tra gli interventi ammissibili rientra quindi anche il mutamento di destinazione d'uso senza opere". Infatti, come aveva giustamente verificato il comune, le partizioni introdotte per separare i locali della vendita al dettaglio da quella all'ingrosso non costituiscono opere edilizie. "La nuova sistemazione dei locali – dicono i giudici – è destinata a protrarsi unicamente per il tempo della locazione, e una volta sopraggiunta la scadenza del contratto è facilmente reversibile".

Vendita all'ingrosso e vendita al dettaglio

Nel settore non alimentare, la scelta tra vendita all'ingrosso e vendita al dettaglio non è regolata e dunque ricade tra le facoltà di utilizzazione degli spazi rimesse alle valutazioni imprenditoriali del locatario. "Non è stato contrattualmente stabilito neppure un vincolo sull'allestimento degli spazi – si legge nella sentenza del Tar – Al contrario, risulta autorizzato l'inserimento di nuovi elementi, a condizione che possano essere rimossi in qualunque momento senza danni per i locali. Le pareti divisorie sopra descritte rispettano queste condizioni".

Tar_Lombardia_Brescia_02_09_2020_632