Dehors, verande attrezzate, chioschi e gazebi: quale titolo edilizio serve?

15 Ottobre 2020

Dehors, croce e delizia di proprietari (magari di ristoranti) e comune. C'è sempre tanta confusione quando si parla di questo argomento. Il **Tar Liguria**, però, chiarisce alcuni aspetti importanti risolvendo un ricorso presentato per l'annullamento della nota di un Comune per la determinazione dell'oblazione per il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria relativa all'installazione di un Dehors.

I fatti

Il caso riguarda il ricorso presentato avverso la decisione del Comune di applicare la tariffa intera per le nuove costruzioni anziché quella ridotta del 20% per le ristrutturazioni relativamente all'installazione di un dehors che, secondo il ricorrente, si configurerebbe come ristrutturazione e non come nuova costruzione, in quanto il ricorrente stesso si sarebbe limitato ad applicare delle pannellature in vetro su un dehors già autorizzato precedentemente. Di conseguenza, la società avrebbe dovuto godere del coefficiente ridotto previsto dalla tariffa comunale per gli oneri concessori relativi alle ristrutturazioni.

Inoltre, secondo il ricorrente l'intervento avrebbe dovuto avere carattere gratuito, in quanto il dehors costituirebbe una superficie accessoria inidonea ad incrementare il carico urbanistico. Pertanto, il Comune non avrebbe potuto quantificare l'oblazione in misura pari al doppio del contributo di costruzione, ma avrebbe dovuto applicare l'ordinaria tariffa urbanistica prevista dalla Legge Regionale n. 25/1995. Inoltre, secondo il ricorrente, poiché il dehors sorge su una porzione di suolo pubblico occupato in forza di regolare concessione, l'oblazione avrebbe dovuto essere determinata sulla base dei soli oneri di urbanizzazione, escludendo il costo di costruzione.

I dehors necessitano di titolo edilizio

Nessun dubbio per la Sezione Prima del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria che, ricordando diverse altre decisioni di primo grado, ha chiarito che: "*Tutti i manufatti funzionali a soddisfare esigenze permanenti, aventi dimensioni non trascurabili, necessitano del titolo abilitativo edilizio, in quanto risultano idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con un sicuro incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà strutturale, la rimovibilità e l'assenza di opere murarie, trattandosi di strutture deputate ad un uso perdurante nel tempo*".

Tradotto, essendo qualificabili come interventi di nuova costruzione, serve il **permesso di costruire** per installare dehors, verande attrezzate, chioschi, gazebi e altri manufatti "*stabilmente destinati ad estensione dell'attività di pubblici esercizi: si tratta, infatti, di strutture che devono essere qualificate come nuove costruzioni, in quanto comportano una consistente trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e non possono essere considerate precarie, venendo utilizzate in modo duraturo nel tempo e svolgendo quindi la stessa funzione di una vera e propria costruzione*".

Nel caso specifico, l'intervento di manutenzione sul dehors, comunque esistente e autorizzato anni prima, va inteso comunque come "nuova costruzione", soggetta a titolo di edilizia oneroso.

Chiusura del dehor

Non può essere classificata come ristrutturazione la chiusura di un dehors sui 4 lati. Questo perché l'intervento viene eseguito su una struttura chiusa su tre lati e perché trasforma il dehors in una superficie accessoria con locali agibili. Un dehors aperto su un lato, non costituisce una superficie accessoria né un volume urbanisticamente rilevante. Ma la chiusura su tutti e 4 i lati determina la creazione di un volume prima non esistente.

Suolo pubblico e oneri di urbanizzazione

"*Il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza dei soli oneri di urbanizzazione per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato e degli Enti territoriali*". Ma in Liguria c'è una precisazione da fare, visto che la norma estende alle opere edificate su fondi della Regione e degli enti locali "*qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile*".

Quindi, seguendo la norma, nell'ipotesi di titolo edilizio per interventi su proprietà pubblica – statale e, in Liguria, anche degli enti territoriali – il contributo di costruzione va determinato sulla base dei soli oneri di urbanizzazione, mentre non è dovuta la quota commisurata al costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti anche per le costruzioni su fondi pubblici, "in quanto – dice il Tar – assolvono alla diversa funzione di compensare la collettività per l'ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona ed è pertanto posta a carico del privato a titolo di partecipazione ai costi delle opere urbanizzative, in proporzione ai benefici che la nuova struttura edilizia ne trae".

Oblazione e oneri di urbanizzazione

Ha ragione, nel caso specifico, il proprietario del locale che ha montato il dehor. Non serve l'emenazione del titolo in sanatoria oltre che gli oneri di urbanizzazione visto che il dehor si trova su suolo pubblico occupato con apposita concessione comunale. Infatti, si legge nella sentenza del Tar "la società concessionaria ha l'obbligo di corrispondere al Comune un canone annuo, mentre la ragione dell'esenzione dal costo di costruzione deve individuarsi nel mancato incremento di valore della proprietà privata (a prescindere dal fatto che l'immobile pubblico presenti o meno migliorie al termine dell'occupazione)". Per questo il comune è stato condannato a risarcire il locale dei soldi non dovuti.

Le modifiche al DPR n. 380/2001 dal Decreto Semplificazioni

Da rilevare che il **decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76** (c.d. **Decreto Semplificazioni**), convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, è **intervenuto pesantemente sul D.P.R. n. 380/2001** (c.d. *Testo Unico Edilizia*). Tra le modifiche di interesse per la sentenza di cui si parla, da segnalare quella all'art. 3, comma 1, lettera e.5) sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera b) del Decreto Semplificazioni con la seguente:

"*l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti*".

sentenza-tar-liguria-08.10.2020-685