



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 23 gennaio 1996 la s.n.c. Immobiliare S. Poto, Dina Alice Meoni e Loris Bernocchi promisero di vendere alla s.r.l. Ediltosco, che promise di acquistare, l'immobile sito in Prato, nel dettaglio descritto nel contratto che sottoscrissero, garantendone la destinazione urbanistica commerciale.

Tale contratto preliminare non ebbe regolare esecuzione, perché la società Ediltosco ritenne che la sola denuncia presentata dai venditori al Comune di Prato, di inizio di attività commerciale nell'immobile, non era sufficiente a mutarne la originaria destinazione artigianale-industriale; ed essendo stata diffidata all'adempimento, convenne (con atto di citazione notificato il 21 ottobre 1996) innanzi al Tribunale di Prato la società Poto, Dina Alice Meoni e Loris Bernocchi, e chiese che fosse costituito il suo diritto di proprietà dell'immobile oggetto del contratto preliminare, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, con riduzione del prezzo pattuito, in ragione, per l'appunto, della sua destinazione, diversa da quella promessa.

I convenuti si costituirono ed eccepirono preliminarmente l'improponibilità della domanda, osservando che la società Ediltosco aveva chiesto il trasferimento di proprietà di un immobile in tesi diverso da quello oggetto del contratto preliminare, essendo privo, a suo stesso dire, di una qualità (la destinazione commerciale) convenzionalmente essenziale; che comunque tale destinazione commerciale dell'immobile era stata assicurata dalla denuncia di cui si è detto innanzi; e, rilevato l'inadempimento di controparte, che non a-



veva voluto stipulare il definitivo, e non aveva pagato alla scadenza alcune delle rate del prezzo pattuito, chiesero la risoluzione del contratto, e quanto di conseguenza (restituzione dell'immobile consegnato e risarcimento dei danni).

Istruita la causa, il Tribunale di Prato pronunciò il 1° febbraio 2000 sentenza con cui rigettò la domanda della società Ediltosco ed accolse quella riconvenzionale dei convenuti.

Con la sentenza indicata in epigrafe la Corte d'appello di Firenze ha rigettato le impugnazioni proposte da entrambe le parti.

In particolare ha rigettato quella incidentale, con cui società Poto, Dina Alice Meoni e Loris Bernocchi avevano ribadito l'eccezione di improponibilità della domanda di controparte, osservando che l'immobile oggetto di quest'ultima era proprio quello oggetto del contratto preliminare, anche se in tesi privo di una qualità (la destinazione commerciale) promessa e garantita dalla venditrice.

Ha rigettato poi quella principale, con cui la società Ediltosco aveva censurato la sentenza del Tribunale per aver affermato che, con la denuncia di controparte al Comune di Prato del cambio di destinazione dell'immobile, senza opere, seguita dal silenzio-assenso di quest'ultimo, l'immobile oggetto del contratto preliminare aveva acquisito la qualità promessa e garantita, osservando che tale statuizione era confortata da quanto disposto dalle leggi statali n. 47 del 1985 (art. 8, 25 e 26) e n. 241 del 1990 (art. 19), nonché della legge della regionale toscana n. 39 del 1994 (art. 3, 5, 6 e 8).

La società Ediltosco ha chiesto la cassazione di tale sentenza



per due motivi.

La società Poto, Dina Alice Meoni e Loris Bernocchi hanno resistito con controricorsi, e con contestuali ricorsi incidentali condizionati hanno chiesto anch'essi la cassazione della detta sentenza, la società Poto per un solo motivo, Dina Alice Meoni e Loris Bernocchi per due motivi; ai quali ultimi la società Ediltosco ha replicato con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con i due motivi del suo ricorso principale la società Ediltosco censura la sentenza impugnata per aver affermato che la destinazione dell'immobile per cui è causa è cambiata, ed è diventata commerciale, in virtù della denuncia della società Poto al comune di Prato di cui si è detto in narrativa, cui peraltro ha fatto seguito il silenzio assenso di quest'ultimo.

Il ricorrente denuncia violazione delle leggi statali e della legge regionale applicate dalla Corte d'appello di Firenze, e vizi di motivazione.

I motivi sono infondati.

La Corte territoriale, nella sua sentenza, ha affermato che, in virtù di quanto stabilito dagli art. 8, 25 e 26 della legge n. 47 del 1985, la modificazione della destinazione degli immobili, quando non sia connessa all'esecuzione di interventi edilizi, come nella specie, richiede una semplice autorizzazione; e che quest'ultima "si intende



sostituita da una denuncia di inizio attività" alla pubblica amministrazione che è competente al rilascio, cui faccia seguito il silenzio assenso di quest'ultima, come previsto dall'art. 19 della legge 241 del 1990 (quando, come nella specie, non siano operanti i vincoli di cui alle leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e n. 312 del 1985).

Ha poi aggiunto:

1. l'art. 25 della legge n. 47 del 1985 ha demandato alle regioni la fissazione dei criteri, indirizzi e procedure per il rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie;

2. la legge regionale Toscana n. 39 del 1994 ha demandato a sua volta la disciplina ai comuni, previa formazione di un piano edilizio (o dell'equipollente disciplina prevista dall'art. 6) che individui aree e fattispecie in cui anche le variazioni d'uso senza opere necessitano di autorizzazione;

3. non avendo il comune di Prato predisposto la disciplina cui attenersi nel concedere o negare dette autorizzazioni, queste ultime sono sostituite, in virtù di quanto stabilito dall'art. 8 della citata legge regionale, dalla semplice denuncia dell'interessato, corredata di un parere tecnico.

Ed ha concluso che nel caso di specie era comunque sufficiente allo scopo la denuncia del privato di mutamento della destinazione dell'immobile, cui aveva fatto seguito il silenzio-assenso della pubblica amministrazione.

Tale ricostruzione del quadro normativo di riferimento, che la ricorrente contesta, è condivisa da questa Corte, perché ha riscontro



nel dettato normativo, perchè è confortata da un consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, e perchè è identica a quella della Corte Costituzionale, che nella sua sentenza n. 73 del 1991 ha affermato:

"La legge 28 febbraio 1985, n. 47, disciplinando ex novo gli istituti dell'autorizzazione e della concessione in materia edilizia ed individuando l'ambito degli interventi di spettanza del legislatore regionale, enuncia i principi fondamentali cui devono attenersi le Regioni in detta materia.

Per quel che riguarda il mutamento di destinazione l'art. 8 della legge citata ne ha previsto l'assoggettabilità al regime della concessione solo quando sia connessa a variazioni essenziali "del progetto", comportanti variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968.

Il preciso riferimento alle variazioni essenziali "del progetto" fa sì che debba ritenersi esclusa dal regime della concessione ogni ipotesi di mutamento di destinazione non connessa con modifiche strutturali dell'immobile.

Il mutamento di destinazione comunque accompagnato da qualsiasi intervento edilizio (per il quale non sia altrimenti prevista la concessione), anche se solo interno, è invece assoggettato dall'art. 26 della legge n. 47 del 1985 al regime dell'autorizzazione, ciò desumendosi dall'eccezione ivi espressamente prevista rispetto al regime ordinario delle opere interne.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G'.



Del mutamento di destinazione senza opere, si occupa invece l'ultimo comma dell'art. 25 della legge statale citata, la quale demanda al legislatore regionale di stabilire "criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, della destinazione d'uso degli immobili, nonché dei casi in cui, per la variazione di essa, sia richiesta la preventiva autorizzazione".

Dal tenore di detta norma e dal suo collegamento con le altre citate si evince che la modifica funzionale della destinazione, non connessa all'esecuzione di interventi edilizi, può essere assoggettata soltanto al regime dell'autorizzazione, e solo dopo che i criteri, dettati dall'apposita legge regionale prevista dall'art. 25 citato, siano filtrati ed attuati in sede di pianificazione urbanistica comunale relativamente ad ambiti determinati. In altri termini l'assoggettamento, al controllo dell'amministrazione, del mutamento di destinazione, senza il concorso di opere edilizie, è quindi subordinato ad un preventivo apprezzamento di insieme del territorio diretto a verificare se dalla mutata utilizzazione possano effettivamente derivare situazioni di incompatibilità con il tessuto urbanistico. Apprezzamento, questo, che, richiedendo il concreto esame delle diverse situazioni ambientali, è possibile nel momento pianificatorio mediante strumenti, idonei sia ad assicurare il soddisfacimento delle reali esigenze di ciascuno degli ambiti territoriali considerati, sia a garantire di volta in volta, ai fini

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.



del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, un'obiettiva e congrua valutazione ancorata a parametri predeterminati da detti strumenti".

Ovviamente il piano edilizio di cui innanzi, sub 2, non è lo strumento urbanistico generale che ripartisce in zone di diversa destinazione il territorio comunale, come ha sostenuto parte ricorrente; a meno che (e non è stato allegato che l'ipotesi si è verificata nel caso di specie) tale piano non contenga ulteriori specificazioni, quelle per l'appunto previste dall'art. 6 della citata legge regionale, ossia stabilisca in quali casi per le variazioni d'uso ~~senza operare~~ è necessaria l'autorizzazione, e nelle ipotesi in cui è necessaria, quali sono i criteri ai quali si atterrà la pubblica amministrazione nell'accordarla o meno.

Quanto poi alle modifiche apportate dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662 al testo dell'art. 25 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che a dire del ricorrente avrebbe apportato radicali modificazioni al sopra delineato quadro normativo di riferimento, si osserva che tale legge non è applicabile nel caso di specie, dal momento che la denuncia di cambiamento di destinazione della società Poto (ed il silenzio-assenso della pubblica amministrazione) risalgono al 26 maggio 1995, come riferisce la stessa ricorrente, e dunque ad epoca precedente alla sua entrata in vigore.

Le radicali modificazioni allegate dal ricorrente non sono poi configurabili, dal momento che il testo dell'art. 25 ultimo comma della legge n. 47 del 1985 ("La legge regionale stabilisce, altresì, criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizio-



ne di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambienti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco") sembra essere proprio quello considerato dalla Corte Costituzionale nella sua sentenza innanzi citata.

I motivi dei due ricorsi incidentali sono, come detto, condizionati, e restano assorbiti.

Le spese seguono la soccombenza.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso principale, dichiara assorbiti quelli incidentali, e condanna la società Edittosco a rifondere alla società Poto, a Dina Alice Meoni e a Loris Bemocchi le spese del giudizio di legittimità, che liquida, quelle sostenute della prima, in 6.600,00 euro (6.500,00 per onorari e 100,00 per spese vive), e quelle sostenute dai secondi in pari misura.

Roma, 22 ottobre 2004

Il presidente

(Antonino Elefante)

Antonino Elefante

L'estensore

(Carlo Ciolfi)

Carlo Ciolfi

IL CANCELLIERE C1
Francesco Catania

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
22 NOV. 2004

Roma

IL CANCELLIERE C1

Francesco Catania