

TAR VENETO, SEZ. II - Sentenza 10 settembre 2003 n. 4722 - Pres. Trivellato, Est. Farina - Fabris (Avv.ti Spangaro e Cornelio) c. Comune di Venezia (Avv. Gidoni, Morino e Ballarin) - (respinge).

1. Edilizia ed urbanistica – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) – Natura giuridica – Individuazione - Atto di carattere privato - Esclusione - Analogia di essa rispetto alla vecchia autorizzazione tacita – Sussiste – Ragioni.

2. Edilizia ed urbanistica - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) - Impugnabilità in via diretta - Ammissibilità - Ragioni.

1. Non è possibile attribuire alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) il carattere di mero atto privato, sul quale la P.A. possa intervenire in termini sanzionatori nel caso di non conformità dell'attività denunciata alle norme edilizie, in quanto, traendo spunto dalla vigente normativa (art. 2, comma 60, della L. n.662/96, d. lgs. n.301/02, commi 2 bis e 5 bis aggiunti agli artt. 38 e 39 del T.U.) la denuncia di inizio attività costituisce un titolo edilizio al pari della concessione e del "permesso di costruire"; ne consegue che, una volta inoltrata la denuncia di inizio attività, non essendo prevista l'emanazione di alcun provvedimento da parte della P.A., la domanda "tien luogo" dell'autorizzazione. La D.I.A., quindi, nel disegno della L. 662/96, si comporta allo stesso modo della vecchia autorizzazione tacita, e cioè come un titolo che si forma silenziosamente, una volta venuti in essere tutti i requisiti formali e sostanziali prescritti (1).

2. E' da ritenere ammissibile un ricorso con il quale sia stata impugnata una denuncia di inizio attività (D.I.A.), atteso che quest'ultima non è un atto privato, ma un provvedimento formatosi tacitamente (2).

-----  
(1-2) Cfr., nello stesso senso, in precedenza, T.A.R. Veneto, Sez. II, sent. 20 giugno 2003 n. 3405, in Giust.it, n. 6-2003, secondo cui, in particolare, la denuncia di inizio di attività (D.I.A.) non costituisce un mero atto privato, ma - come si evince dagli artt. 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662 e 1 del D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 - costituisce un "titolo" edilizio vero e proprio, in cui, non essendo prevista l'emanazione di alcun provvedimento, la domanda "tien luogo" dell'autorizzazione; la D.I.A., quindi, nel disegno della L. 662/96, si comporta allo stesso modo della vecchia autorizzazione tacita e cioè come un titolo che si forma silenziosamente, con il possesso di tutti i requisiti formali e sostanziali prescritti.

Come si dà lealmente atto nella motivazione della sentenza in rassegna, secondo una parte della giurisprudenza più recente, invece, (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 4 settembre 2002, n. 4453; T.A.R. Liguria 22 gennaio 2003, n. 113, in Giust.it n. 1-2003 e T.A.R. Abruzzo, Sez. Pescara, 23 gennaio 2003 n. 197, ibidem ed ivi ulteriori riferimenti), la D.I.A. costituirebbe un mero atto del privato, che, ancorché soggetto ai poteri preventivi/inibitori della P.A. (oltre che, naturalmente, a quelli successivi/repressivi), non trasmuta in atto autorizzatorio implicito o silenzioso, con la conseguenza che, restando tale (cioè atto privato), non sarebbe soggetto a impugnazione né ad annullamento.

Tale tesi, tuttavia, non è condivisa dal T.A.R. Veneto, atteso che, sotto il profilo strettamente letterale, gli artt. 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662 e 1 del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, qualificano la D.I.A. come titolo edilizio vero e proprio, in cui, non essendo prevista l'emanazione di alcun provvedimento, la domanda "tien luogo" dell' autorizzazione.

La D.I.A. quindi, nel disegno della L. 662/96, si comporta allo stesso modo della vecchia autorizzazione tacita: cioè come un titolo che si forma silenziosamente, con il possesso di tutti i requisiti formali e sostanziali prescritti.

Ha osservato il T.A.R. Veneto che, se la D.I.A. fosse un mero atto privato, cui la P.A. resta estranea tranne che per - eventualmente - sanzionare successivamente l'attività non conforme alle norme, le menzionate disposizioni di legge rimarrebbero del tutto prive di logica, in quanto non avrebbe senso prevedere la possibilità di annullamento del titolo (che, secondo la tesi di cui si è detto, neppure c'è), essendo sufficiente l'intervento successivo/repressivo.

E' stato osservato inoltre che, al riguardo, appare utile trarre spunto dalla vigente normativa, partendo dall'art. 2, comma 60 della L. n. 662/96, il quale espressamente stabilisce che nei casi in cui è ammessa la D.I.A. "...ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività da cui risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati" (comma 14).

Se ne deduce, quindi, che la D.I.A. nel disegno della L. n. 662/96, si comporta nello stesso modo della vecchia autorizzazione tacita: cioè come un titolo che si forma silenziosamente, una volta venuti in essere tutti i requisiti formali e sostanziali prescritti.

La lettura delle più recenti disposizioni introdotte dal D.LGS. n. 301/02, che ha sostituito gli artt. 22 e 23 del T.U. delle edilizia (D.P.R. n. 380/2001), conferma la suddetta conclusione, laddove espressamente viene ribadito che "la sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari".

Significative sono altre disposizioni normative introdotte dal D.LG. n. 301/02: si vedano, infatti, i commi 2 bis e 5 bis aggiunti agli artt. 38 e 39 del T.U., con i quali è stata estesa anche agli interventi edilizi eseguiti a seguito D.I.A. la disciplina degli interventi edilizi eseguiti in base a "permesso di costruire annullato" (pertanto, anche il titolo D.I.A. può subire l'annullamento da parte dell'amministrazione e, quindi, del giudice amministrativo), nonché la possibilità di annullamento straordinario del titolo da parte della Regione.

Non è pertanto possibile concludere nel senso di attribuire alla D.I.A. il carattere di mero atto privato, sul quale la P.A. – che allo stesso resta estranea – può eventualmente intervenire in termini sanzionatori nel caso di non conformità dell'attività denunciata alle norme edilizie.

Ciò in quanto, diversamente opinando, le norme in esame sarebbero prive di logica, non avendo senso prevedere allo stesso tempo il potere di annullamento del titolo e gli interventi successivi repressivi esercitati dall'Amministrazione.

La sola conclusione possibile secondo logica giuridica sarebbe quindi, secondo il T.A.R. Veneto, che la D.I.A. costituisca un titolo edilizio al pari della concessione e del 'permesso di costruire'.

(omissis)

PER

l'annullamento :

- del silenzio – assenso dell'amministrazione comunale, formatosi a seguito della denuncia inizio attività presentata dal sig. Seganfredo Giovanni in data 23.10.2002, per lavori edilizi realizzati su immobile sito in Venezia, Cannaregio 2022-2023 (NCT fg. 12 Mapp. 2189-2188);

- dell'autorizzazione del Dirigente Ambiente Sicurezza del Territorio in data 16.10.2002, prot. n. 391997/1695;

- del nulla-osta igienico sanitario in data 8.10.2002, prot. n. 378409;

nonché avverso e per la dichiarazione di illegittimità del comportamento omissivo tenuto dall'amministrazione, che non ha denegato la domanda per i lavori edilizi entro i termini di legge.

(omissis)

FATTO

La ricorrente Fabris Maria rappresenta di essere proprietaria, con i signori Fabris Sergio e Ruetta Fabbian Paola, di un complesso immobiliare sito ai civici di Cannaregio 2023 (Ruetta), 2023/A (Fabris Maria) e 2024 (Fabris Sergio).

Avvalendosi delle vigenti disposizioni legislative per la città di Venezia (L. 29.11.1984, n. 798), con autorizzazione edilizia - provv. del 6.10.1994 n. 7302 – i proprietari dell'immobile realizzavano alcuni lavori di restauro su parti condominiali dell'edificio, per i quali ottenevano, con atto del 12.1.1995 n. 155, mediante sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Venezia (convenzione 23.3.1995 – 104.1995 rep. 39851 e 40029 7546 Racc. notaio Candiani di Venezia), l'ammissione alla provvidenza prevista dalla legge richiamata, la cui erogazione, appunto, è subordinata alla stipula della convenzione stessa.

La convenzione, conformemente al dettato normativo richiamato, disciplina le modalità d'uso, di cessione, di trasferimento e di locazione dell'immobile, nonché i rapporti tra il Comune ed il soggetto convenzionato.

Espone, altresì, la ricorrente di essere venuta a conoscenza della circostanza per cui il signor Seganfredo Giovanni, in qualità di acquirente in preliminare della quota di proprietà facente capo alla signora Paola Ruetta Fabbian, ha presentato in data 23.10.2002 al Comune di Venezia denuncia di inizio attività per la realizzazione di alcuni lavori interessanti tale porzione di immobile.

Con il ricorso in esame la signora Fabris lamenta l'illegittimità del silenzio – assenso, e degli atti ad esso connessi, prestato dall'amministrazione comunale in ordine alla suddetta denuncia di inizio attività, non essendosi il Comune attivato nei termini di legge al fine di inibire l'avvio dei lavori, nonché per la conseguente declaratoria di illegittimità del comportamento omissivo tenuto dall'amministrazione.

Più specificamente, la ricorrente denuncia, con il primo motivo di doglianza, la violazione della disposizioni normative in materia di partecipazione, in quanto il Comune avrebbe dovuto comunicare a lei stessa ed all'altro proprietario pro quota dell'immobile oggetto della convenzione, l'avvenuta presentazione della denuncia di inizio attività riguardante lavori da realizzare su di una parte dell'immobile.

Con i motivi secondo, terzo e quarto, la ricorrente denuncia il difetto di adeguata istruttoria da parte dell'autorità comunale, nonché da parte delle altre autorità coinvolte nel procedimento, in quanto non sarebbe stata attentamente valutata nella sua effettiva portata la natura dell'intervento edilizio oggetto della denuncia, soprattutto con riferimento all'obbligo, contenuto nella convenzione sottoscritta tra i proprietari dell'immobile ed il Comune, relativo al mantenimento dell'uso abitativo dello stesso (conformemente allo spirito della normativa di cui alla L. n. 798/84 che mira a favorire l'insediamento stabile di residenti nel centro storico di Venezia).

Con il quinto motivo viene rilevata la violazione di legge con riferimento agli artt. 6,8,9, e 10 della L. n. 443/2001, all'art. 4 del D.L. n. 398/93, così come sostituito dall'art. 2, comma 60 della L. n. 662/96, all'art. 76 della L.r. n. 61/85, nonché la violazione degli obblighi contenuti nella convenzione sottoscritta dal Comune e dai proprietari dell'immobile relativamente al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'edificio.

Benché nella denuncia di inizio attività presentata dal sig. Seganfreddo il lavori siano stati qualificati di straordinaria manutenzione (opere interne), in realtà sono state previste opere comportanti una diversa distribuzione dei volumi ed un utilizzo degli stessi diverso e difforme da quello assentito, oggetto del vincolo convenzionale.

Ciò induce la ricorrente a concludere nel senso che l'intervento denunciato (comportante la nuova destinazione dell'immobile di proprietà della signora Fabbian Ruetta quale esercizio di affittacamere) non fosse suscettibile di autorizzazione a seguito di presentazione della denuncia di inizio attività, avendo lo stesso determinato un mutamento della destinazione d'uso, e non un semplice mutamento d'uso, come tale palesemente in contrasto con l'obbligo convenzionale che impone il mantenimento dell'uso abitativo di natura non transitoria.

Infine, viene denunciato sotto ulteriore profilo il difetto di istruttoria, non avendo il Comune provveduto ad acquisire agli atti la convenzione riguardante il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto dell'intervento denunciato, né avendo esso rilevato la carenza di legittimazione in capo al denunciante, signor Seganfreddo, in quanto non risulta ancora intervenuto il trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore da parte della signora Fabbian Ruetta.

L'amministrazione comunale si è costituita in giudizio, rilevando preliminarmente l'inammissibilità del ricorso, in quanto proposto avverso la denuncia di inizio di attività, non avente natura provvedimento, trattandosi di mero atto di natura privata, come tale non suscettibile di autonoma impugnazione avanti al giudice amministrativo.

Nel merito la difesa comunale ha ribadito l'infondatezza di tutte le censure sollevate in ricorso, sia per quanto riguarda la mancata comunicazione dell'intervenuta presentazione della denuncia di inizio attività, non sussistendo nella specie i presupposti e le condizioni per l'insorgere di tale obbligo da parte dell'amministrazione, sia per quanto riguarda il difetto di istruttoria e la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente.

Si è costituito in giudizio il controinteressato, signor Seganfreddo Giovanni, la cui difesa, rilevata a sua volta e per le stesse ragioni esposte dalla difesa comunale l'inammissibilità del gravame, ha concluso per la sua reiezione attesa l'infondatezza delle censure esposte.

Con ordinanza cautelare n.110/2003 del 5.3.2003 questo Tribunale accoglieva la richiesta di sospensione del provvedimento impugnato, ordinanza successivamente riformata in grado di appello.

In data 30.4.2003 parte ricorrente provvedeva a notificare atto di motivi aggiunti per l'annullamento della nota 7.2.2003 con la quale il Comune di Venezia ha comunicato alla signora Fabbian Ruetta l'importo da rimborsare per dar corso alla procedura di svincolo dalla convenzione in base alla L. n. 798/84, deducendone l'illegittimità in via derivata, nonché in via autonoma in ragione della mancata comunicazione della stessa agli altri soggetti convenzionati.

Con memoria del 21.5.2003 il Comune di Venezia, ribadita l'eccezione preliminare di inammissibilità ed, in ogni caso, l'infondatezza nel merito del gravame proposto in via principale, replicava in ordine ai motivi aggiunti formulati dalla ricorrente, rilevandone l'inammissibilità con riguardo alla natura dell'atto impugnato, consistente in una mera comunicazione in risposta alla richiesta di svincolo presentata dalla signora Fabbian Ruetta, non avente natura provvedimento, atto comunque non lesivo dell'interesse della ricorrente, nonché il difetto di giurisdizione del giudice adito, in quanto il rapporto sostanziale dedotto in causa riguarda una posizione di diritto soggettivo sottesa ad un negozio giuridico (convenzione) e non di interesse legittimo.

All'udienza del 5 giugno 2003 il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

La fattispecie oggetto del presente giudizio trae origine dalla denuncia di inizio attività presentata dal signor Segnanfreddo Giovanni, in qualità di futuro acquirente della quota di proprietà di un complesso immobiliare, facente capo alla signora Fabbian Ruetta e per la restante parte appartenente alla ricorrente ed al signor Fabris Sergio, per la realizzazione di alcuni lavori di straordinaria manutenzione.

In particolare trattasi di lavori implicanti la creazione di nuovi bagni al servizio delle camere, il rifacimento dell'impianto elettrico, l'adeguamento di quello idrotermico sanitario e di quello fognario.

Preliminarmente deve essere delibata l'eccezione pregiudiziale sollevata dalla difesa del Comune e del controinteressato in ordine alla natura dell'atto impugnato.

Ad avviso delle parti resistenti il ricorso sarebbe inammissibile in quanto la denuncia di inizio attività, da ora D.I.A., non avrebbe natura provvedimento, come tale suscettibile di essere impugnata avanti al giudice amministrativo, bensì natura di atto privato, quale mera comunicazione rivolta dal privato all'amministrazione, che, laddove non intervenga, nel termine di venti giorni previsto dalla legge, il potere preventivo/inibitorio del Comune, legittima il soggetto all'esecuzione dei lavori denunciati.

La questione circa la natura della D.I.A. è stata oggetto di diverse interpretazioni in ambito giurisprudenziale, interpretazioni che hanno condotto a diverse soluzioni in ordine alla problematica relativa alla impugnabilità o meno di tale atto avanti al giudice amministrativo.

E' noto al Collegio l'orientamento giurisprudenziale, invocato dalle resistenti, secondo il quale la D.I.A. viene qualificata come un mero atto del privato, il quale, nonostante sia soggetto, nel ristretto ambito temporale dei venti giorni stabiliti dalla norma, ai poteri preventivi/inibitori dell'amministrazione (salvi, in ogni caso, quelli successivi/repressivi) non trasmuta in un atto autorizzatorio implicito, insuscettibile, pertanto, di essere soggetto ad annullamento a seguito impugnazione giurisdizionale.

Altrettanto nota è la soluzione seguita dal Consiglio di Stato (cfr. Sez. VI, 4.9.2002 n. 4453), il quale, sebbene nell'ambito di una controversia particolare, conformemente all'interpretazione sopra richiamata, non ha ritenuto possibile configurare la D.I.A., o meglio gli effetti derivanti dalla D.I.A., quale provvedimento amministrativo, suscettibile di annullamento nell'ambito di un giudizio di tipo impugnatorio.

La soluzione prospettata dal Consiglio di Stato è stata quindi quella di ricondurre la fattispecie nell'ambito della speciale disciplina introdotta dall'art. 21-bis della L. n. 1034/71, così come modificata dalla L. n. 205/2000, attivando la procedura del silenzio rifiuto, cui può seguire – fermi restando i principi espressi in merito ai poteri del giudice in occasione della pronuncia della Adunanza Plenaria n. 2/2002 - la declaratoria dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere in merito all'istanza del privato.

Altre pronunce giurisdizionali (per tutte, cfr. T.A.R. Liguria, Sez. I, 22.1.2003, n.113), pur rilevando nella D.I.A. la natura di atto soggettivamente ed oggettivamente privato, insuscettibile di essere impugnato in sede giurisdizionale, hanno, peraltro, escluso l'applicabilità del rito del silenzio impugnabile ex art. 21-bis della L. n. 1034/71, ritenendo che la tutela della posizione del terzo a fronte della D.I.A. possa trovare adeguata garanzia mediante l'accertamento in sede giurisdizionale dell'illegittimità del comportamento dell'amministrazione comunale che, pur nell'inesistenza dei presupposti e dei requisiti fissati dalla legge per il legittimo compimento dei lavori, non ha inibito l'avvio delle opere oggetto della denuncia.

Il Collegio, tuttavia, non ritiene di poter aderire alle prospettazioni sin qui richiamate.

Appare a questo riguardo utile trarre spunto dalla vigente normativa, partendo dall'art. 2, comma 60 della L. n. 662/96, il quale espressamente stabilisce che nei casi in cui è ammessa la D.I.A. "...ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività da cui risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati" (comma 14).

Se ne deduce, quindi, che la D.I.A. nel disegno della L. n. 662/96, si comporta nello stesso modo della vecchia autorizzazione tacita : cioè come un titolo che si forma silenziosamente, una volta venuti in essere tutti i requisiti formali e sostanziali prescritti.

La lettura delle più recenti disposizioni introdotte dal D.LGS. n. 301/02, che ha sostituito gli artt. 22 e 23 del T.U. delle edilizia (D.P.R. n. 380/2001), conferma la suddetta conclusione, laddove espressamente viene ribadito che "la sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari".

Significative sono altre disposizioni normative introdotte dal D.LG. n. 301/02 : si vedano, infatti, i commi 2 bis e 5 bis aggiunti agli artt. 38 e 39 del T.U., con i quali è

stata estesa anche agli interventi edilizi eseguiti a seguito D.I.A. la disciplina degli interventi edilizi eseguiti in base a "permesso di costruire annullato" (pertanto, anche il titolo D.I.A. può subire l'annullamento da parte dell'amministrazione e, quindi, del giudice amministrativo), nonché la possibilità di annullamento straordinario del titolo da parte della Regione.

Non è pertanto possibile concludere nel senso di attribuire alla D.I.A. il carattere di mero atto privato, sul quale la P.A. – che allo stesso resta estranea – può eventualmente intervenire in termini sanzionatori nel caso di non conformità dell'attività denunciata alle norme edilizie.

Ciò in quanto, diversamente opinando, le norme in esame sarebbero prive di logica, non avendo senso prevedere allo stesso tempo il potere di annullamento del titolo e gli interventi successivi repressivi esercitati dall'Amministrazione.

La sola conclusione possibile secondo logica giuridica è quindi che la D.I.A. costituisca un titolo edilizio al pari della concessione e del 'permesso di costruire'.

Superata l'eccezione pregiudiziale ed esaminata più approfonditamente la fattispecie nel merito, il ricorso, ad avviso del Collegio, non è fondato.

L'esame delle censure sollevate avverso la D.I.A. presentata dal controinteressato e, quindi, avverso il titolo formatosi a seguito del decorso del termine di legge senza che siano intervenuti i poteri inibitori dell'amministrazione, necessita di alcune considerazioni preliminari, affinché sia posta negli esatti termini giuridici e di fatto la fattispecie in oggetto.

L'impostazione in base alla quale si articola l'assunto difensivo della ricorrente trae origine dall'esistenza della convenzione sottoscritta dai tre proprietari del complesso in oggetto e dal Comune di Venezia, convenzione correlata all'autorizzazione edilizia agli stessi rilasciata nel 1994 per l'esecuzione di una serie di interventi sulle parti comuni, per i quali hanno beneficiato dei contributi previsti dalla L. n. 798/87, legge introdotta per favorire il recupero degli edifici del centro storico ed evitare lo spopolamento della città di Venezia.

Tenuto conto del fatto che la convenzione ha fissato una serie di vincoli che i proprietari dell'immobile debbono rispettare al fine di mantenere l'uso abitativo (in proprio o in locazione) e non abitativo (sempre in proprio o in locazione) dell'immobile stesso, la ricorrente ritiene che gli interventi autorizzati siano illegittimi, in quanto, consentendo un uso diverso da quello ammesso in base alla convenzione, si porrebbero palesemente in contrasto con la stessa.

Gli interventi prospettati nella D.I.A., comportando mutamenti degli spazi interni dell'immobile di proprietà della signora Fabbian Ruetta, con la creazione di camere con servizi per l'esercizio dell'attività di affittacamere, darebbero luogo ad un mutamento della destinazione d'uso così come stabilita in base alla richiamata convenzione, mutamento illegittimamente non rilevato dal Comune nonostante avesse sottoscritto a sua volta l'atto convenzionale.

L'amministrazione comunale, avrebbe dovuto, invece, fare uso dei poteri inibitori nel termine di legge ed impedire l'avvio dei lavori, da cui l'illegittimità del titolo così formatosi e del comportamento omissivo tenuto dal Comune.

Su tale principale argomentazione difensiva si articolano le censure sollevate in ricorso, censure che, come più dettagliatamente esposto in fatto, vanno dalla violazione delle garanzie di partecipazione al procedimento amministrativo, al difetto di istruttoria sotto vari profili, alla non riconducibilità alla procedura della D.I.A. degli interventi progettati, alla mancata legittimazione del richiedente.

L'impostazione della ricorrente non è condivisibile proprio nelle premesse fondamentali.

Infatti, la convenzione urbanistica dalla stessa invocata per pretendere l'intervento inibitorio del Comune è un atto che non può essere interpretato come norma di carattere urbanistico-edilizio, cui fare riferimento al fine di dimostrare l'illegittimità degli interventi denunciati con la conseguente necessità di un intervento inibitorio dell'amministrazione.

Gli obblighi in essa contenuti, connessi alle finalità perseguite dalla Legge n. 798/87, sono, infatti, strettamente collegati all'ottenimento ed al mantenimento dei benefici economici di incentivazione per il recupero degli edifici del centro storico, tanto che non risulta di per sé escluso o vietato ai soggetti convenzionati di derogare a tali vincoli, imprimendo all'immobile una destinazione difforme.

Così come stabilito dalla legge richiamata, anche nella convenzione è previsto lo svincolo dalla stessa per coloro che non intendano mantenere l'impegno assunto circa la destinazione d'uso dell'immobile, così come è prevista la sanzione derivante, in ogni caso, della loro inosservanza, sanzione che, tuttavia, così come nell'ipotesi dello svincolo, comporterà unicamente il recupero del contributo erogato con i relativi interessi.

E', quindi, possibile in base alla stessa convenzione, conformemente al dettato normativo, lo svincolo dagli obblighi relativi alla destinazione d'uso, con conseguente recupero da parte del proprietario del libero utilizzo del bene.

Ciò induce a trarre le seguenti conclusioni.

In primo luogo, premesso che nonostante si parli di "soggetto convenzionato" in termini unitari per indicare tutti i proprietari del complesso, dato che gli interventi sovvenzionati debbono riguardare le parti comuni, in realtà il contributo viene erogato a favore di ciascun proprietario in proporzione della quota di millesimi posseduta, va evidenziato come in base alla previsione normativa la sola conseguenza derivante dalla violazione degli obblighi convenzionali sia la perdita del contributo, mentre nessuna conseguenza è prevista in termini di legittimità per gli interventi edilizi realizzati in contrasto con tali obblighi.

Quindi, diversamente da quanto preteso dalla ricorrente, gli obblighi contemplati dalla convenzione per il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile non si pongono quali prescrizioni di carattere urbanistico edilizio cui rapportare la legittimità degli interventi denunciati.

In secondo luogo, ritenuto che tali obblighi non costituiscono prescrizioni che l'amministrazione deve tenere presenti per l'accertamento della conformità urbanistico edilizia dell'intervento, se ne deduce che, semmai, la mancata osservanza degli obblighi convenzionali, oltre a dare luogo al recupero del contributo, potrà trovare soluzione nell'ambito del rapporto convenzionale esistente tra il proprietario dell'immobile ed il Comune, anche se, lo si ribadisce, le conseguenze di tale eventualità sono puntualmente disciplinate dalla legge, che prevede sia la procedura di svincolo che la sanzione per la violazione degli obblighi.

Nel caso in esame la proprietaria di una parte del complesso oggetto della convenzione ha attivato la procedura di svincolo dalla stessa, provvedendo a richiedere l'ammontare della somma da restituire quale recupero del contributo, proprio al fine di disporre legittimamente dell'immobile senza essere vincolata dalla prelazione prevista, in caso di vendita, a favore del Comune.

Peraltro, l'intervento è stato progettato sull'unità immobiliare facente capo alla signora Fabbian Ruetta e non sulle parti comuni dell'edificio.

L'autorizzazione del 1994 era stata, infatti, rilasciata congiuntamente con esplicito riguardo alle parti comuni, senza coinvolgere le singole proprietà. D'altra parte lo svincolo operato per una parte dell'immobile non comporta di per sé alcuna lesione per la posizione degli altri soggetti convenzionati, non coinvolgendo l'autorizzazione rilasciata la parte del contributo ad essi concessa.

Comunque, ferme restando le considerazioni sin qui espresse e tenuto conto del fatto che non viene rilevata altra violazione urbanistico edilizia che non sia il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile in rapporto agli obblighi scaturenti dalla convenzione, non si ritiene che gli interventi denunciati abbiano comportato un mutamento della destinazione d'uso dell'immobile né che siano di natura tale da non essere assoggettabili alla procedura della D.I.A.

Ciò in quanto, così come osservato dallo stesso Comune, la realizzazione di opere interne che non abbiano comportato modifiche della sagoma o dei prospetti, anche laddove determinino un aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, possono essere autorizzate secondo la procedura prevista dal comma 60 dell'art. 2 della L. n. 662/96, né l'esercizio dell'attività di affittacamere è in contrasto con la destinazione ad uso abitativo, in proprio o in locazione, dell'immobile, trattandosi sempre di uso residenziale.

In ordine alla denunciata carenza di legittimazione del signor Seganfredo alla presentazione della D.I.A., in quanto solo futuro acquirente della titolarità dell'immobile, si rileva che lo stesso figura quale delegato della signora Fabbian Ruetta per l'inoltro delle pratiche per la realizzazione dei lavori.

Quanto, infine, ai motivi aggiunti, presentati avverso la nota del 7.2.2003, con la quale è stata data comunicazione alla signora Fabbian dell'ammontare della somma da versare per l'ottenimento dello svincolo, se ne rileva l'inammissibilità in ragione della natura non provvedimentale della comunicazione impugnata.

Va da ultimo sottolineato che, come risulta dalla documentazione depositata agli atti, successivamente alla suddetta comunicazione, intervenuto il versamento della somma imputata alla signora Fabbian quale recupero della parte di contributo ricevuta, con determinazione dirigenziale del 28.3.2003 è stato disposto lo scioglimento della convenzione stipulata tra il Comune di Venezia e la signora Fabbian Ruetta, esclusivamente per quanto riguarda i rapporti tra quest'ultima ed il Comune relativamente all'unità immobiliare di proprietà della stessa, atto non impugnato dalla ricorrente.

In conclusione il ricorso va respinto.

Tenuto conto della particolarità della fattispecie e delle questioni giuridiche esaminate, appare equo disporre la compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, Seconda Sezione, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando sul ricorso in premessa, lo respinge.

Compensa le spese e competenze del giudizio fra le parti.

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

Così deciso in Venezia, in Camera di Consiglio, il 5 giugno 2003.

Il Presidente L'Estensore

Depositata in segreteria in data 10 settembre 2003.