



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quinta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex artt. 38 e 60 cod. proc. amm.
sul ricorso numero di registro generale 7885 del 2015, proposto dalla s.r.l. SOCIETÀ RICORRENTE e dalla s.r.l. SOCIETÀ RICORRENTE SECONDARIA, in persona dei rispettivi legali rappresentanti in carica, rappresentate e difese dagli avvocati Massimo Caiano e Antonio Ausiello, elettivamente domiciliate presso lo studio degli avvocati Alfredo e Giuseppe Placidi in Roma, via Cosseria, n. 2;

contro

il Comune di Cardito, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato , con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Ottaviano, n. 9;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. Campania - Napoli Sezione III n. 2993 del 29 maggio 2015, resa tra le parti, concernente una attività commerciale non alimentare - provvedimento di revoca in autotutela

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Cardito;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2015 il Consigliere Doris Durante;

Uditi per le parti gli avvocati Antonio Ausiello e;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

1.- Considerato che:

- la società RICORRENTE, avendo acquistato in sede di procedura di esecuzione immobiliare, giusta decreto del Tribunale delle esecuzioni immobiliari di Napoli del 21 dicembre 2010, un complesso immobiliare sito nel Comune di Cardito, alla via Donadio (tratto S.S. 87), in zona territoriale omogenea D1 industriale, ne adibiva porzione a centro benessere, denominato Nemea Energy Village e locava alla s.r.l. SOCIETÀ RICORRENTE SECONDARIA la superficie di 85 metri quadrati per l'apertura di un negozio di vicinato, presentando al Comune una 's.c.i.a.' commerciale (protocollata al n. 6279 del 23 aprile 2014) e una 's.c.i.a.' edilizia (protocollata al n. 9096 del 13 giugno 2014) di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da industriale a commerciale;

- il Comune di Cardito con provvedimento del 9 giugno 2014 sospendeva la 's.c.i.a.' commerciale in attesa del cambio di destinazione d'uso dell'immobile, con l'ordinanza n. 51 del 9 luglio 2014 del Responsabile del Servizio edilizia pubblica e privata ordinava alla società RICORRENTE di non effettuare le trasformazioni edilizie di cui alla 's.c.i.a.' n. 6 del 2013 e con provvedimento del 22 luglio 2014 revocava in autotutela la 's.c.i.a.' commerciale, ravvisando l'incompatibilità dell'attività commerciale con la destinazione industriale dell'area D1;

- la società RICORRENTE SECONDARIA - con ricorso iscritto al TAR Campania al n. 3958 del 2014 - impugnava gli atti inibitori dell'attività commerciale, nonché l'ordinanza n. 51 del 9 luglio 2014 in materia edilizia, evidenziando che l'immobile, già prima del trasferimento, era destinato ad attività commerciale, precisamente alla vendita di autoveicoli e di autoricambi, e deduceva l'illegittimità degli atti impugnati per violazione di legge ed eccesso di potere sotto diversi profili;

- la s.r.l. SOCIETÀ RICORRENTE con ricorso incardinato al TAR Campania al n. 4547 del 2014 impugnava l'ordinanza n. 51 del 9 luglio 2014 in materia edilizia ed ogni atto presupposto e connesso, deducendo l'insussistenza dei presupposti del potere di autotutela e chiedeva l'accertamento *ex* articolo 30 cod. proc. amm. dell'assentibilità della 's.c.i.a.' del 23 aprile 2014. come integrata dalla 's.c.i.a.' del 13 giugno 2014;

- il Comune di Cardito resisteva in giudizio;

- il TAR Campania - con la sentenza n. 2993 del 29 maggio 2015 - rigettava i ricorsi riuniti numeri 3958 del 2014 e 4547 del 2014, ritenendo che:

a) il Comune avrebbe tempestivamente esercitato i poteri di controllo e inibitori tanto della 's.c.i.a.' commerciale che della 's.c.i.a.' edilizia;

b) non sussisterebbe alcuna contraddittorietà tra la richiesta di integrazione della 's.c.i.a.' commerciale con il cambio di destinazione d'uso e il provvedimento di rigetto della 's.c.i.a.' edilizia per incompatibilità dell'attività commerciale con la destinazione urbanistica dell'area;

2.- Considerato che,

- le società RICORRENTI hanno impugnato la suddetta sentenza del TAR Campania n. 2993 del 2015, deducendone l'erroneità per violazione e falsa interpretazione di legge sotto diversi profili;

- il Comune di Cardito si è costituito in giudizio ed ha chiesto il rigetto dell'appello, replicando a tutti i motivi di appello;

- alla camera di consiglio fissata per la trattazione della domanda cautelare, il Collegio si è riservato di decidere la causa con sentenza in forma breve, dandone comunicazione alle parti;

3.- Valutato il motivo dedotto al paragrafo II dell'atto di appello, con il quale le appellanti hanno dedotto l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha ritenuto che l'attività di vicinato esercitata dalla società RICORRENTE SECONDARIA sarebbe incompatibile con il SIAD dettato dal Comune di Cardito e che l'iter argomentativo del giudice di primo grado sarebbe fondato sulla legge Regione Campania n. 1 del 2000, benché questa sia stata abrogata dall'articolo 64 della legge Regione Campania n. 1 del 2014;

Rilevata la fondatezza di tale motivo, atteso che:

a) l'articolo 15 della legge Regione Campania n. 1 del 2014 – applicabile *ratione temporis* - prevede che “*L'insediamento degli esercizi di vicinato è ammesso in tutte le zone territoriali omogenee comunali, ad eccezione di quelle per le quali lo strumento urbanistico generale espressamente ne vieta la realizzazione*”;

b) il PRG non vieta espressamente nella zona omogenea D1 l'esercizio di attività commerciali di vicinato;

c) il SIAD (Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo) - approvato dal Comune di Cardito con la delibera consiliare n. 23 del 12 maggio 2011, recepito e sottoposto a visto di conformità della Regione in applicazione del decreto dirigenziale Regione Campania n. 594 del 28 novembre 2011 -prevede l'apertura di esercizi di vicinato in zona D1 in quanto zona omogenea, nella quale non sono stati espressamente vietate le attività in questione;

d) l'intervento oggetto della controversia, il quale occupa una superficie di 84 metri quadrati (conforme alla normativa regionale che autorizza le aperture di vicinato fino a 250 metri quadrati) a servizio dei fruitori del centro benessere, è compatibile

con la zona D1 e non richiede, diversamente da quanto è stato dedotto dal Comune, la previa variante al piano regolatore generale;

Ritenuto per questi motivi, assorbito ogni altro motivo, che l'appello deve essere accolto e che, in riforma della sentenza di primo grado, devono essere accolti i ricorsi riuniti n. 3958 e 4547 del 2014;

Ritenuto che le spese dei due gradi di giudizio possono essere compensate tra le parti;

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, accoglie i ricorsi riuniti n. 3958 del 2014 proposto dalla s.r.l. SOCIETÀ RICORRENTE e n. 4547 del 2014 proposto dalla s.r.l. RICORRENTE SECONDARIA e annulla gli atti impugnati nei sensi indicati in motivazione.

Spese compensate dei due gradi del giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2015 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti, Presidente

Francesco Caringella, Consigliere

Antonio Amicuzzi, Consigliere

Doris Durante, Consigliere, Estensore

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 13/11/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)