

N. 00714/2014 REG.PROV.COLL.
N. 00577/2014 REG.RIC.



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 577 del 2014, proposto da:

Eliana Avenali, rappresentata e difesa dagli avv. Sebastiano Tonon,
Marco Carlesso, con domicilio eletto presso Sebastiano Tonon in
Venezia, San Marco, 3901;

contro

Comune di Venezia, rappresentato e difeso dagli avv. Giulio Gidoni,
Antonio Iannotta, Maurizio Ballarin, Federico Trento, domiciliata in
Venezia, S. Marco, 4091;

Regione Veneto, parte non costituita in giudizio.

per l'annullamento,

*previa sospensione della relativa efficacia del provvedimento del comune di venezia
fascicolo 2013.xiii/2/2.605 comunicato alla signora eliana avenali a mezzo pec in*

data 24 febbraio 2014 che ha disposto la rimozione degli effetti della s.c.i.a. prot. n. 2013/434459 dell'8 ottobre 2013 relativa all'apertura dell'attività ricettiva extraalberghiera dell'affittacamere villa ai tigli e dell'art.8.2. delle n.t.g.a., degli artt. 39.3.1 e 39.2.2 delle n.t.s.a. della variante al p.r.g. della terraferma di venezia, adottata dal consiglio comunale con deliberazione n. 16 del 25/01/1999 e approvata con d.g.r.v. n. 3905 del 3 dicembre 2004 e con d.g.r.v. n. 2141 del 29 luglio 2008 con riserva di separata azione per il risarcimento del danno.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Venezia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2014 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

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

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il presente ricorso parte ricorrente impugna il provvedimento del Comune di Venezia che ha disposto la rimozione degli effetti della Scia (prot. n. 2013/434459) dell'08 Ottobre 2013 relativa all'apertura dell'affittacamere "Villa ai Tigli".

Si impugna, altresì, l'art. 8.2 delle NTGA e gli art. 39.3.1 e 39.3.2 delle NTSA della Variante al PRG della terraferma di Venezia, disposizioni adottate dal Consiglio comunale con deliberazione n. 16 del

25/01/1999 e approvate con Delibera n. 3905 del 03/12/2004 e con Delibere n. 2141 del 29/07/2008.

Si costituiva il Comune di Venezia, chiedendo il rigetto del ricorso.

Nel corso dell'udienza cautelare del 21 Maggio 2014, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto per la decisione.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato e va respinto per i motivi di seguito precisati.

1.1 E' infondato il primo motivo mediante il quale si deduce la violazione degli artt. 3, 10 e 10 bis della L. n. 241/90 evidenziando come il Comune non avrebbe controdedotto alle osservazioni della ricorrente dirette a rilevare l'ammissibilità di un "uso promiscuo" dell'immobile di cui si tratta.

1.2 Al fine di rigettare l'eccezione sopra precisata va rilevato come l'Amministrazione comunale, aveva rilevato, nel corso del parere del 22/12/2013 della Direzione Urbanistica, che l'esistenza di altre attività di affittacamere nelle zone limitrofe era da ricondurre al fatto che gli esercizi citati dalla ricorrente dovevano considerarsi legittimi in quanto conformi all'art. 63.3 delle n.t.s.a.

1.3 Sul punto è comunque dirimente constatare l'applicabilità dell'art. 21 octies della L. n. 241/90 in considerazione del fatto che l'Amministrazione comunale, in presenza del quadro normativo che verrà di seguito delineato, non avrebbe potuto che inibire lo svolgimento dell'attività di cui alla precedente Scia.

1.4 Con il secondo e terzo motivo si asserisce l'esistenza di un difetto di motivazione, e di una illogicità del provvedimento sopracitato, evidenziando come il Comune non avrebbe tenuto conto che l'attività

di affittacamere sarebbe comunque compatibile con la destinazione d'uso residenziale, ammessa nella zona E (agricola) di cui si tratta.

1.5 Si sostiene, inoltre che, seppur l'attività di affittacamere non sia contemplata dall'art. 39.3,1 delle n.t.s.a. tra quelle ammesse, non sarebbe nemmeno espressamente ricompresa tra quelle escluse, di cui al successivo art. 39.3.2 della stessa normativa.

2. Le censure non possono essere condivise.

2.1 Non solo il Comune ha evidenziato le motivazioni a fondamento del provvedimento di inibizione, richiamando i pareri resi in data 06/11/2013 e 22/12/2013, ma ha chiarito come non sia possibile derogare alla disciplina urbanistica incidente nell'area (di tipo E agricola), disciplina che all'art. 39 delle n.t.s.a. non contempla l'attività di affittacamere tra quelle consentite.

2.2 Sono, infatti, intuitive, oltre che correlate alla diversa normativa di riferimento, le differenze tra l'attività di *bed and breakfast*, compatibile con la destinazione abitativa e ammessa anche nelle zone E, e quella di affittacamere.

2.3 La prima è normata dalla L.r.V. n. 11/2013, che all'art. 31, quarto comma precisa che il *bed and breakfast* è compatibile con una destinazione abitativa dell'area in cui incide e ciò, in considerazione del fatto che in detta attività l'esercente conserva la residenza presso l'immobile in cui la stessa è ubicata.

2.4 A diversi presupposti si riconduce l'attività di affittacamere che, in quanto avente caratteristiche assimilabili alle strutture turistico ricettive, deve ritenersi non compatibile con la destinazione dell'area.

2.5 Analogamente deve ritenersi altrettanto peculiare l'attività agrituristica che, con l'attività di affittacamere, ha l'unico elemento in comune di poter essere dotata di posti letto destinati all'ospitalità, ma anch'essa risponde ad esigenze e ad un quadro normativo sostanzialmente differente.

2.6 La possibilità di esercitare l'azienda agrituristica è, infatti, strettamente connessa alla destinazione agricola della zona, attività che in quanto definita dall'art. 2 della Legge Reg. V. n. 28/2012 come "connessa al settore primario", può essere svolta ai sensi del successivo art. 3 da "imprenditori agricoli" che "utilizzano la propria azienda agrituristica in rapporto di connessione con l'azienda agricola" e che, nel contempo, "assicurano la prevalenza delle attività agricole rispetto a quelle agrituristiche".

2.7 Ne consegue come non risulti evincibile alcuna illogicità nella scelta operata dall'Amministrazione di escludere lo svolgimento di affittacamere in un'area agricola in quanto il Comune di Venezia si è limitato a prendere atto della differenti caratteristiche delle attività sopracitate, disciplinandone l'ubicazione sul territorio solo su determinate aree.

2.8 E' allora evidente la legittimità di una disciplina comunale che ha inteso diversificare le tipologie di attività riconducibili ai bed and breakfast e all'affittacamere e, ciò, nell'esigenza di consentire un uso razionale del territorio.

3. E' altrettanto infondata la violazione degli artt. 10 d.lgs. n. 59/2010, 34 D.L. n. 201/2011 e, più in generale delle disposizioni richiamate dal quarto motivo e, ciò, considerando che la normativa, il cui rispetto

viene invocato dalla ricorrente, è diretta a disporre l'abolizione delle sole limitazioni relative a discipline caratterizzate da una prevalente finalità economica o aventi prevalente contenuto economico, tra le quali non può certo essere fatta rientrare la normativa urbanistica, diretta com'è a consentire un ordinato sviluppo del territorio.

In conclusione il ricorso è infondato e va respinto per i motivi sopra precisati.

La novità della fattispecie esaminata consente di compensare le spese di giudizio tra le parti costituite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge così come precisato in parte motiva.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

Nicola Fenicia, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/05/2014

IL SEGRETARIO

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