

Prot. n. 181347
del 22 marzo 2012

OGGETTO: Utilizzazione delle superfici di copertura degli stabilimenti balneari.

Lei chiede se la superficie “di copertura degli edifici legati alle strutture ricettive balneari” possa essere occupata “con tavoli e sedie al fine di aumentare la capacità turistico-ricettiva degli esercizi autorizzati”.

In proposito osservo che, ai sensi dell’art. 32 delle NTA del PPAR (vedi gli ultimi tre commi relativi ai “piani di spiaggia”) nelle aree di competenza del demanio marittimo la sistemazione delle aree e la realizzazione delle strutture e dei manufatti che in esse possono essere ubicate deve avvenire in base ad appositi “piani particolareggiati di spiaggia”.

Qualora gli stabilimenti balneari esistenti abbiano delle superfici di copertura che per le loro caratteristiche costruttive possono essere utilizzate - senza necessità di modifiche strutturali e senza lavori edilizi che non siano di semplice manutenzione, ordinaria o straordinaria - per mettervi tavole e sedie per la frequentazione delle persone, a parere del sottoscritto ciò può essere fatto a prescindere dalle disposizioni dei piani di spiaggia.

Infatti la normativa urbanistico-edilizia dettata dagli strumenti urbanistici, generali e particolareggiati, ivi compresi i piani particolareggiati di spiaggia previsti dall’ art. 32 delle NTA del PPAR, contiene le prescrizioni da rispettare per realizzare e modificare le costruzioni, ma non può mai prescrivere o vietare usi degli immobili non connessi alla realizzazione di lavori edilizi.

L’uso dei propri beni, mobili ed immobili, è materia che esula dalla normativa urbanistico-edilizia ed attiene soltanto alla liceità degli usi stessi.

Infatti il proprietario ha il diritto di usare un immobile per tutti gli usi per i quali questo è strutturalmente idoneo, fatto salvo naturalmente il rispetto delle disposizioni che regolano la convivenza sociale sotto altri aspetti, quali quelle sanitarie, di sicurezza, di buon vicinato, ecc.

Conseguentemente “l’esercizio dei poteri di controllo urbanistico-edilizio attiene unicamente all’esecuzione di opere materiali che siano estrinsecazione del ‘jus aedificandi’ e non a meri comportamenti del titolare del bene che, in quanto tali, rappresentano l’espressione del ‘jus utendi’ che non rientra nella disciplina urbanistico-edilizia” (TAR Veneto, sez. II, 7.6.1989 n. 899, in T.A.R. 1989, I, 2973).

La Regione Marche non ha emanato norme che assoggettano al rilascio di titoli abilitativi edilizi (siano essi Permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A.) e al pagamento del contributo di costruzione gli usi degli immobili o le modifiche d’uso degli stessi effettuati senza la realizzazione di opere edilizie e pertanto dal punto di vista urbanistico-edilizio questi sono da considerarsi liberi (si veda: Cons.Stato, sez. V, 10.3.1999 n. 231, in Rass. Cons.Stato 1999,I, 389; Cons.Stato, sez. V, 14.5.2003 n. 2586, in Rass. Cons.Stato 2003, I, 1129; Cons.Stato, sez. II, 5.11.2003 n. 2199/2002, in Rass. Cons.Stato 2004, II, 444 e segg.).