

Pubblicato il 29/05/2018

Sent. n. 846/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2086 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da:
G.D.D. S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Marcello Fortunato, con domicilio eletto presso il suo studio in Salerno, via Santi Martiri Salernitani, 31;

contro

Comune di Nocera Superiore in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Sabato Criscuolo, con domicilio eletto presso il suo studio in Salerno, via Piave n. 1;

e con l'intervento di

ad opponendum:

Multinvest Srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Maria Caianiello, con domicilio eletto presso il suo studio in Salerno, c/o Vitolo G., corso Garibaldi 181;

sul ricorso numero di registro generale 373 del 2017, proposto da:

Antonio Pastore, rappresentato e difeso dall'avvocato Marcello Fortunato, con domicilio eletto presso lo studio Marcello Fortunato in Salerno, via Ss Martiri Salernitani n. 31;

contro

Comune di Nocera Superiore, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Sabato Criscuolo, con domicilio eletto presso lo studio Sabato Criscuolo in Salerno, via Piave n. 1;

per l'annullamento,

quanto al ricorso n. 2086 del 2016:

quanto al ricorso principale,

del provvedimento prot. gen. 34955 del 20/12/2016 con cui il Responsabile dell'Area Urbanistica - Ecologia - Cimiteriale - S.U.A.P. del Comune di Nocera Superiore ha disposto l'immediata cessazione dell'attività commerciale esercitata dalla società ricorrente nell'ambito di un immobile sito alla via Nazionale, traversa Lamia, n. 443;

delle note prot. n. 913 del 26.11.2014 e prot. n. 15791 del 7.6.2016, recanti comunicazioni di avvio del procedimento di irricevibilità delle SS.CC.II.AA commerciali, richiamate nel predetto provvedimento;

delle note prot. n. 27248 del 23.12.2014 e prot. n. 1564 del 21.1.2015, recanti richiesta di integrazione documentale;

quanto al primo ricorso per motivi aggiunti,

del provvedimento n. 803 del 13.1.2017 con il quale il Responsabile SUAP del Comune di Nocera Superiore ha ordinato nuovamente l'immediata cessazione e chiusura dell'attività esercitata dalla società ricorrente;

del provvedimento n. 632 del 12.1.2016, con cui la P.A. ha diffidato la SCIA edilizia depositata dal proprietario dell'immobile, avente ad oggetto il mutamento di destinazione d'uso senza opere da industriale/artigianale a commerciale;

quanto al secondo ricorso per motivi aggiunti:

del provvedimento n. 7438 del 23.03.2017 con il quale il Responsabile dell'Area Urbanistica Ecologia Cimiteriale- SUAP ha ingiunto alla ricorrente il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei capannoni ubicati in via Nazionale;

quanto al ricorso n. 373 del 2017:

per l'annullamento,

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

a – del provvedimento prot. n. 632 del 12.01.2017, con il quale il Responsabile dell'Area Urbanistica – Ecologia Cimiteriale – S.U.A.P. del Comune di Nocera Superiore ha diffidato la SCIA depositata dal ricorrente, avente ad oggetto alcuni “lavori di cambio di destinazione d'uso da industriale-artigianale a commerciale”, di parte di un compendio immobiliare sito alla via Nazionale di detto Comune;

b – di tutti gli atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali;

per quanto riguarda i motivi aggiunti:

a – del provvedimento di cui alla disposizione n. 5/2017 del 23.03.2017 (prot. n. 7438), con il quale il Responsabile dell'Area Urbanistica – Ecologia Cimiteriale – S.U.A.P. del Comune di Nocera Superiore ha ingiunto al ricorrente “di ripristinare l'originaria destinazione d'uso dei capannoni ubicati in via Nazionale e riportati in catasto al Foglio 8 particelle nn. 52, 54, 550, 317, 3187 e 348, in conformità ai titoli edilizi rilasciati, entro novanta giorni dalla notifica della presente, con avvertenza che, trascorso il termine di novanta giorni, si provvederà ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001”;

b - di tutti gli atti presupposti, collegati, connessi e consequenziali..

Visti i ricorsi, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Nocera Superiore;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 febbraio 2018 la dott.ssa Rita Luce e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il sig. Pastore Antonio, proprietario di alcuni capannoni industriali siti alla via G. Nazionale n. 241 del Comune di Nocera Superiore, in zona D del vigente P.R.G, presentava, in data 11.08.2014, la DIA prot. n. 15024 per procedere alla realizzazione di lavori di manutenzione (opere interne, realizzazione pensilina ingresso principale) e cambio di destinazione d'uso da industriale – artigianale a commerciale dei suddetti capannoni.

Per i medesimi capannoni, la società GDD srl, locataria degli stessi, con istanza n. 18093 del 23.09.2014, presentava richiesta di apertura di una media struttura di vendita per una superficie complessiva di 1500 mq.

Il Comune, con provvedimento n. 24314 del 2.10.2014, dichiarava la DIA edilizia non assentibile atteso che la destinazione d'uso commerciale doveva ritenersi incompatibile con la destinazione industriale propria della zona D; con successivo provvedimento n. 24771 del 26.11.2014, quindi, il Comune, stante il predetto diniego, comunicava l'irricevibilità della domanda volta a conseguire l'autorizzazione all'apertura della media struttura di vendita.

Questo Tribunale confermava la legittimità dei suddetti provvedimenti comunali rispettivamente con sentenza n. 402/16 e con sentenza n. 404/16 (confermata in sede cautelare dal Consiglio di Stato con

ordinanza n. 1176/2016), rilevando che il cambio di destinazione d'uso costituiva, nella specie, un mutamento urbanisticamente rilevante per il quale non era sufficiente la presentazione della SCIA ma era necessario acquisire il previo rilascio del permesso di costruire.

In data 16.12.2016 la Polizia Municipale accertava che, malgrado i duplici provvedimenti di diniego emessi dal Comune, l'attività commerciale era tutt'ora in pieno svolgimento nei locali di via Nazionale; il Comune, quindi, ingiungeva nuovamente alla GDD srl la chiusura dei locali con provvedimento n. 931 prot. gen 34955 del 20.12.2016.

Il sig. Pastore depositava, in data 19.12.2016 una nuova SCIA edilizia per il cambio di destinazione d'uso senza opere da industriale a commerciale; il Comune nuovamente diffidava la SCIA con provvedimento n. 632 del 12.01.2017 per le seguenti ragioni:

- dal verbale di sopralluogo eseguito dalla P.M era emerso che l'immobile era già destinato ad attività commerciale, ragion per cui il titolo abilitativo andava richiesto in sanatoria;
- l'incompatibilità della destinazione commerciale con la vigente zona di PRG era già stata accertata da questo Tribunale con sentenze n. 492/16 2 n e 404/16;
- il cambio di destinazione d'uso era urbanisticamente rilevante e, quindi, non assentibile mediante SCIA alla luce dell'art. 23 bis del D.p.r. n. 380/01;
- l'intervento proposto non rientrava nell'ambito delle leggi derogatorie invocate dall'istante e, in ogni caso, tali leggi non potevano applicarsi a edifici con abusi in atto.

Il SUAP, quindi, vista l'ordinanza n. 3455/16 e il provvedimento n. 632/16, con ordinanza n 27 prot. gen 803 del 13.01.2017 e rilevato che la SCIA del 19 dicembre 2016 era stata presentata ai soli fini della sicurezza antiincendio, ordinava alla GDD srl l'immediata chiusura dell'attività; con provvedimento n. 7438 del 23.03.2017, poi, il Comune, richiamando i motivi ostativi già espressi con provvedimento n. 632/17, ingiungeva anche al sig. Pastore il ripristino della destinazione d'uso originaria dei capannoni.

La società GDD srl e il sig. Pastore contestavano, con separati ricorsi, l'operato del Comune sostenendo, in sostanza, da un lato, che l'attività commerciale doveva ritenersi compatibile con la destinazione di zona D e, dall'altro, che per il richiesto cambio di destinazione d'uso, non occorreva alcun permesso di costruire ma era sufficiente procedere mediante la sola SCIA.

Più nel dettaglio, la società GDD srl, con ricorso n. 2086/2016, impugnava il provvedimento n 3455/16 deducendone l'illegittimità per i seguenti motivi:

- ben prima dell'adozione del gravato provvedimento erano state presentate la SCIA del 19.12.2016 per il cambio di destinazione d'uso e la SCIA commerciale del 20.12.2016, che il Comune aveva del tutto ignorato;
- il Comune avrebbe dovuto garantire il contraddittorio procedimentale previsto dall'art. 19 comma 3 della legge n. 241/90, come modificato dall'art. 3 comma 2 del D.lgs n. 126/16 e, comunque, avrebbe dovuto inviare la preventiva comunicazione di avvio del procedimento, che, invece, era stata del tutto omessa;
- nel merito, la possibilità di esercitare attività commerciali in zona D era stata ammessa dalla stessa Amministrazione comunale con delibera n. 205/17.

Con il primo ricorso per motivi aggiunti, poi, la società impugnava il provvedimento n.803/2017 con il quale veniva nuovamente ordinata la cessazione dell'attività commerciale, rilevando che la SCIA del 19.12.2016 non era stata affatto depositata ai soli fini antincendio, ma con piena valenza commerciale; ancora una volta, poi, il Comune aveva ordinato l'immediata chiusura dell'attività senza consentire al privato di procedere alla sua regolarizzazione.

Con il secondo dei motivi aggiunti, invece, la ricorrente impugnava il provvedimento n. 7438/17 e ne contestava l'illegittimità per vizi propri e per invalidità derivata dai provvedimenti impugnati con i precedenti ricorsi; a tal fine deduceva che:

- la PA, anziché procedere alla intimazione di immediata chiusura dell'attività, avrebbe dovuto invitare la ricorrente a regolarizzarla, secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 3 della legge n. 241/90, o, al più a depositare una SCIA in sanatoria;

- le sentenze TAR n. 402/16 e n. 404/16 non avevano mai rilevato alcun contrasto urbanistico tra attività commerciale e destinazione di zona D;
- la normativa nazionale e regionale sopravvenuta, richiamata in sede di deposito della SCIA - ed in specie dall'art. 1 comma 144 della L.R.C. 16/2014, l'art. 5 comma 9 e ss del D.L. n. 70/2011, come convertito in L. n. 106/2011, e l'art. 4 comma 7 e 7 bis della L.R.C n. 19/2009 - così come anche l'art 31 del D.p.r. n. 380/01, consentivano di procedere al cambio di destinazione d'uso richiesto mediante SCIA; su tale circostanza il Comune si era limitato a generiche contestazioni;
- il Comune, con delibera n. 205 del 28.12.2007, aveva, in ogni caso, dato atto della possibilità di realizzare attività commerciali in zona D del Piano regolatore;
- era stata omessa la comunicazione di avvio del procedimento;
- non essendo necessario il rilascio del permesso di costruire, il Comune non poteva fare ricorso al regime sanzionatorio di cui all'art. 31 del D.p.r. n. 380/01; nulla, poi, aveva argomentato il Comune circa le ragioni di pubblico interesse sottese al provvedimento impugnato;

Si costituiva in giudizio il Comune di Nocera Inferiore eccependo l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso principale e dei motivi aggiunti: secondo la difesa resistente, la ricorrente, più nel dettaglio, non aveva impugnato né il provvedimento n. 632/17 né l'ordinanza SUAP n. 803/2017 e, in ogni caso, il provvedimento gravato era stato emesso in esecuzione dei precedenti provvedimenti comunali n. 24313/14 e n. 24771/14, a loro volta confermati come legittimi da questo Tribunale con sentenze nn. 402/16 e 404/2016.

Quanto ai motivi aggiunti, anch'essi dovevano ritenersi inammissibili in quanto la ricorrente non aveva espressamente contestato tutte le ragioni poste dal Comune alla base dei provvedimenti impugnati; nel merito, poi, per il cambio di destinazione d'uso richiesto non era possibile procedere mediante SCIA e, in ogni caso, l'attività commerciale non poteva ritenersi compatibile con la destinazione di zona D impressa dal PRG.

La SCIA del 19.12.2016, infine, non si riferiva ad alcuna attività commerciale, in quanto era stata presentata a mezzo del Modello PIN2-20'14 SCIA, relativo alla sicurezza antincendio, e, comunque, si riferiva a un esercizio di vicinato nel mentre, nel caso in esame, si era in presenza di una media struttura di vendita, estesa su di una superficie di 980 mq.

Interveniva, ad opponendum, la società Multinvest srl, titolare di attività commerciale svolta in zona limitrofa a quella della ricorrente, insistendo per il rigetto del gravame.

Quanto al sig. Pastore, con ricorso avente n. 373/2017, impugnava il provvedimento n. 632/2017 deducendo che:

- il Comune aveva disposto l'immediata cessazione dell'attività senza garantirgli il contraddittorio procedimentale previsto dall'art. 19 comma 3 della legge n. 241/90, come modificato dall'art. 3 comma 2 del D.lgs n. 126/16;
- la zona D, poi, era pienamente compatibile con la destinazione commerciale e il cambio di destinazione d'uso poteva liberamente attuarsi mediante SCIA, circostanze che questo Tribunale non aveva escluso e che risultavano avvalorate dalla disciplina sopravvenuta, e, in specie, dall'art. 1 comma 144 della L.R.C. 16/2014, dall'art. 5 comma 9 e ss del D.L. n. 70/2011, come convertito in L. n. 106/2011, e dall'art. 4 comma 7 e 7 bis della L.R.C n. 19/2009;
- l'art. 10 del D.p.r. n. 380/01 subordinava al previo rilascio del permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti mutamenti di destinazioni d'uso per i soli immobili ricompresi in zona A e, in ogni caso, il D.lgs n. 222/16, nel ridisegnare il regime dei titoli edilizi e nel riscrivere l'art 23, aveva previsto il ricorso alla SCIA come regime alternativo al permesso di costruire; analogamente aveva fatto il legislatore regionale che con LRC n. 19/2001, all'art. 2, aveva previsto espressamente la DIA per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore né di volumi e superfici;
- il diniego impugnato conteneva affermazioni generiche e immotivate circa la pretesa non applicabilità delle sopra indicate disposizioni normative al caso in esame che, in ogni caso, consentivano certamente il mutamento di destinazione d'uso richiesto;

- il Comune di Nocera Superiore, infine, aveva dato espressamente atto della possibilità di realizzare attività commerciali in zona D del PRG con delibera n. 205 del 28.12.2007, circostanza peraltro confermata dal Tribunale penale di Nocera Inferiore con sentenza n. 147/2001.

Con ricorso per motivi aggiunti, poi, impugnava l'ordinanza di ripristino n. 7438/17 per invalidità derivata dal provvedimento impugnato con ricorso principale e per vizi propri, ovvero per la mancata comunicazione di avvio del procedimento, per eccessiva gravosità con riguardo alla non rilevante entità degli abusi commessi e per mancanza di adeguata motivazione con riferimento alle ragioni di pubblico interesse che l'avevano giustificata, trattandosi, nella specie, di opere comunque conformi allo strumento urbanistico.

Si costituiva in entrambi i giudizi il Comune di Nocera Superiore insistendo per l'inammissibilità e infondatezza del gravame: il ricorrente non aveva espressamente contestato una delle ragioni poste dal Comune alla base del provvedimento gravato, ovvero che in zona D del PRG non sarebbe possibile svolgere attività commerciali; il passaggio dalla categoria produttiva a quella commerciale, poi, costituiva mutamento d'uso urbanisticamente rilevante per il quale occorre il previo rilascio del permesso di costruire.

Il sig. Pastore, infine, depositava ulteriori note difensive nelle quali faceva rilevare che il Comune di Nocera Inferiore avrebbe in corso di approvazione il nuovo PUC nel quale l'area D consentirebbe la destinazione commerciale.

All'udienza pubblica del 21 febbraio 2018, entrambe le cause venivano trattenute in decisione.

In primo luogo, il Collegio ritiene opportuno disporre la riunione dei ricorsi proposti dalla GDD srl e dal sig Pastore stanti le evidenti ragioni di connessione oggettiva, essendo essi relativi ai molteplici provvedimenti con i quali il Comune di Nocera Superiore ha diffidato la Scia edilizia e la Scia commerciale presentate dal proprietario e dalla società conduttrice dei medesimi capannoni siti alla via Nazionale del detto Comune per il cambio di destinazione d'uso degli stessi da industriale a commerciale..

Sempre in via preliminare, il Collegio intende sgombrare il campo da tutte le eccezioni di inammissibilità sollevate dal Comune con riferimento ad entrambi i ricorsi, rilevando quanto segue: quanto al ricorso principale proposto avverso il provvedimento n. 3455/16: difformemente da quanto eccepito dal Comune, risultano regolarmente impugnati sia il provvedimento n. 632/17 che l'ordinanza SUAP n. 803/17, e, più in particolare, l'uno con ricorso n. 373/17 proposto dal sig. Pastore Antonio e l'altra con motivi aggiunti notificati dalla società GDD srl in data 24.01.2017 ed in pari data depositati;

quanto ai motivi aggiunti proposti avverso l'ordinanza SUAP n. 803/17: l'eccezione di inammissibilità sollevata dal Comune si rivela infondata, in quanto le circostanze ostative che la ricorrente non avrebbe espressamente contestato non risultano richiamate nel provvedimento impugnato, ove, infatti, il Comune si limita a rilevare che la SCIA del 19 dicembre 2016 era stata presentata ai soli fini della sicurezza antincendio e che era stata redatta su di un modello non corretto ove si fosse voluto considerarla anche ai fini commerciali; se è vero, poi, che il Comune richiama, nel corpo dell'atto, le ragioni già espresse nel provvedimento SUAP n. 3455/16, è anche vero che tale ultimo provvedimento era stato appositamente e diffusamente impugnato con il ricorso principale.

Quanto al secondo dei motivi aggiunti proposti avverso il provvedimento n. 7438/17 (n. 5/17): il Comune rileva, ancora una volta, che la ricorrente avrebbe omesso di contestare l'atto impugnato nella parte in cui faceva riferimento al rilevato contrasto con la destinazione di zona D e all'avvenuta dichiarazione di non assentibilità della SCIA con provvedimento n. 632/17; è agevole rilevare, in senso contrario, che tali passaggi motivazionali sono stati analiticamente e diffusamente contestati dalla ricorrente nel corpo dei motivi aggiunti.

Alle stesse conclusioni deve giungersi per ciò che concerne il ricorso principale proposto dal sig. Pastore, atteso che, anche in questo caso il ricorrente si dilunga diffusamente su tutte le ragioni ostative poste dal Comune alla base del provvedimento impugnato e che, quindi, nessun passaggio motivazionale risulta omesso in sede di impugnativa.

Passando, quindi, ad esaminare il merito dei ricorsi, il Collegio considera quanto segue.

La vicenda in esame ha ad oggetto i provvedimenti con i quali il Comune di Nocera Superiore ha, da un lato, diffidato la SCIA presentata dal sig. Pastore, proprietario dei capannoni industriali siti in via Nazionale, per il cambio di destinazione d'uso degli stessi e, dall'altro, ha intimato alla società GDD srl, conduttrice dei medesimi capannoni, la immediata chiusura dell'attività commerciale ivi esercitata.

Orbene, la tesi del Comune, di non assentibilità delle SCIA presentate autonomamente dalla società e dal ricorrente Pastore, si fonda su di un duplice assunto, ovvero che l'attività commerciale non potrebbe essere esercitata in zona D, avente destinazione esclusivamente commerciale, e che, in ogni caso, l'auspicato cambio di destinazione d'uso non sarebbe assentibile mediante SCIA, ma richiederebbe il previo rilascio del permesso di costruire.

Sul punto, il Collegio ritiene che la tesi del Comune, pur non corretta nella sua premessa, ovvero per ciò che concerne la presunta incompatibilità tra zona D e attività commerciale, debba, tuttavia, essere condivisa nella sua parte conclusiva, ovvero per ciò che riguarda la necessità del previo rilascio del permesso di costruire ai fini del cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale.

Invero, quanto al primo profilo della questione da esaminare, deve osservarsi che il PRG del Comune di Nocera Superiore, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione Campania n. 3172 del 19.07.1976, effettivamente non fa menzione, in alcuna zona, di una possibile destinazione commerciale; lo stesso, invece, per la zona omogenea D, prevede "attività industriali, laboratori sussidiari delle attività commerciali, laboratori artigianali".

Ad avviso del Collegio, tuttavia, ciò non basta a giustificare la tesi del Comune, ovvero che la zona D sia assolutamente incompatibile con la destinazione commerciale: ed infatti, a voler ragionare in tal senso, e applicare rigidamente le previsioni di piano - che, si ribadisce, non destinano espressamente alcuna zona alla attività commerciale - si giungerebbe all'irragionevole risultato di non poter consentire in alcuna parte del territorio comunale la suddetta attività.

L'attività commerciale, all'opposto, deve ritenersi consentita proprio perché non espressamente esclusa dalla norma generale.

La funzione commerciale, in sostanza, anche se non contemplata dal Piano, deve potersi collocare nelle zone omogenee nelle quali non risulta espressamente vietata, e ritenersi con queste compatibile, in quanto, ragionando in senso contrario, la stessa risulterebbe radicalmente ed irragionevolmente preclusa in ogni ambito del territorio comunale.

Siffatta conclusione, infine, non risulta in alcun modo smentita dalle pronunce giurisdizionali ripetutamente citate dal Comune (vedasi sentenza TAR Salerno n. 404/16 e ordinanza Consiglio di Stato, n. 1176/16), in quanto, diversamente da quanto assunto nei provvedimenti impugnati, le suddette pronunce non hanno mai rilevato alcuna incompatibilità della destinazione commerciale con l'area D, riguardando, piuttosto, la ben diversa questione della possibilità di procedere al cambio di destinazione d'uso mediante SCIA.

Così risolta la questione prettamente urbanistica, e venendo, quindi, ad esaminare il secondo assunto cui si fonda la tesi del Comune, concernente, più propriamente, il profilo edilizio, il Collegio è dell'avviso che il cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale non possa assentirsi mediante SCIA, ma necessiti tuttora del previo rilascio del permesso di costruire.

Risulta dirimente, in tal senso, la considerazione che il nuovo art. 23 ter del D.p.r. n. 380/01, introdotto dal Decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014, nel definire la nozione di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, e nulla stabilendo circa il titolo edilizio necessario per la sua realizzazione, prevede che costituisca mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante "ogni forma di utilizzo degli immobili diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, che ne comporti l'assegnazione ad una categoria funzionale diversa" nell'ambito di quelle espressamente elencate, tra le quali la categoria commerciale risulta ben distinta da quella industriale.

Orbene, quanto al cambio di destinazione d'uso tra una categoria e l'altra, deve ritenersi, in conformità con il prevalente indirizzo giurisprudenziale, che solo il cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee non necessiti del permesso di costruire mentre, allorché intervenga tra categorie

edilizie autonome, lo stesso integri una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, assoggettata al regime del permesso di costruire (cfr., ex pluris, TAR Lazio, Roma. Sez. II bis, sent. 13 aprile 2017, n. 4577).

La semplificazione delle attività edilizie voluta dal Legislatore, infatti, non si è spinta al punto di rendere tra loro omogenee tutte le categorie funzionali, le quali, al contrario, rimangono tra loro non assimilabili (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, sent. 6 febbraio 2017, n. 745; TAR Campania, Napoli, III, sent. 5 settembre 2017, n. 4249), con la conseguenza che il passaggio dall'una all'altra costituisce, come nel caso di specie, mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, non assentibile mediante SCIA (nello stesso senso, cfr., da ultimo, Cons. di Stato, VI, n. 2295/2017).

Non rileva, alla stregua delle suesposte considerazioni, che la destinazione (in questo caso, commerciale) sia "astrattamente" compatibile con la zona d'intervento giacché l'effettivo insediamento, per la sua valenza e i suoi effetti "urbanistici", richiede il necessario filtro del maggior titolo abilitativo, la verifica degli standard e la quantificazione degli oneri concessori.

Altra è, infatti, l'astratta possibilità di insediamento (destinazione commerciale piuttosto che industriale), altro è il concreto insediamento (commerciale), che, come sopra detto, non resta indifferente, giuridicamente, sul piano urbanistico.

Ed è tale "indifferenza" che, solo, giustificherebbe la SCIA in luogo del permesso di costruire, normativamente ammessa solo per mutamenti di destinazione tra categorie valutate (dal legislatore) tra loro fungibili sul piano urbanistico.

In conclusione, tenuto conto delle considerazioni sopra svolte, i ricorsi, con i motivi aggiuntivi proposti, vanno respinti.

La complessità e peculiarità della vicenda giustificano, ad avviso del Collegio, la compensazione, tra le parti, delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania - sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti e integrati dai motivi aggiunti, li respinge.

Compensa le spese di giudizio inter partes.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 21 febbraio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Maria Abbruzzese, Presidente

Paolo Severini, Consigliere

Rita Luce, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Rita Luce

IL PRESIDENTE

Maria Abbruzzese

IL SEGRETARIO