

[REDACTED]

[REDACTED]

Como, 28 novembre 2025

Spett.le
Comune di Como
Via V. Emanuele II, n. 97
22100 Como (Co)

Alla c.a. del Sindaco e dei Dirigenti dei Settori pianificazione, edilizia privata, Sue/Suap e Commercio
A mezzo *pec*

Oggetto. [REDACTED] – osservazioni ai sensi dell'art. 14, comma 3, L.R. 12/2005, in ordine all'adozione del regolamento di cui alla deliberazione C.C. 96 del 27.10.2025 pubblicata dal 31.10.2025

[REDACTED]
[REDACTED] che sottoscrive la presente ad ogni effetto di legge, assistita [REDACTED] presso cui elegge domicilio ai fini del presente procedimento, in relazione alla delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 27.10.2025, avente ad oggetto *“adozione modifica dell'art. 67 del regolamento edilizio: chiusure stagionali di spazi comunali”* formula, ai sensi della L.R. in oggetto, le seguenti

osservazioni

Nella deliberazione in oggetto si legge che i contenuti dell'art. 67 del Regolamento Edilizio *“sono divenuti contrastanti con norme legislative statali DPR 380/01 intervenute”* per quanto concerne il punto 2.0 ed il punto 3.0.

Pare opportuno, sulla scorta della premessa sulla quale si innesta la modifica dell'attuale regolamento, osservare che attualmente il regime *post-Covid* risulta prorogato: le semplificazioni introdotte nel 2020 (assenza di titoli abilitativi e autorizzazioni paesaggistiche) resterebbero valide fino al 30 giugno 2027 come prevede un emendamento al d.d.L. *semplificazioni*.

Inoltre, risulta prorogato anche il termine per la predisposizione del decreto legislativo affidato al Governo in attuazione della delega prevista dall'art. 26 della Legge sulla Concorrenza 193/2024, che ha come obiettivo il riordino e la semplificazione delle regole per l'installazione

[REDACTED]

di strutture amovibili (dehors) su suolo pubblico, con particolare attenzione ai beni culturali e paesaggistici.

L'obiettivo della riforma è la ricerca di un equilibrio tra decoro urbano, tutela del patrimonio e sostegno delle attività economiche, evitando vincoli e rigidità che hanno caratterizzato l'ambito.

Il Comune partendo dal presupposto che il vigente Regolamento debba essere adeguato alla normativa primaria, riscrive la disciplina in funzione della temporaneità dei *dehors* legati alla stagionalità, ma non sembra tener conto delle puntuali previsioni di riordino del settore.

In ogni caso, non pare considerare che la normativa comunque sopravvenuta al regolamento non è mossa da ragioni di razionalizzazione del settore, ma dall'esigenza di semplificare l'attività anche in funzione delle esigenze degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Si legge (art. 10 L. 120/2020) al c. 1 la *ratio* delle modifiche apportate al T.U.Ed: "Al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (...)".

In buona sostanza, l'attuale adeguamento normativo in funzione del quale interviene il nuovo Regolamento ha l'evidente *ratio* di semplificare i procedimenti e ridurre gli oneri a carico delle imprese (obiettivi individuabili anche nella disciplina a venire, affidata al Governo dalla citata legge delega).

Nella specie, il Comune pur citando le modifiche normative non sembra coglierne la finalità.

Difatti, nel Regolamento adottato si legge: *"al Punto 2.0 dell'art. 67 del Regolamento Edilizio: Le strutture stagionali non possono essere assoggettate a Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire) per il contrasto della previsione con gli artt. 3 e 10 del D.P.R. n. 380/01, in quanto le stesse sono specificatamente normate dall'art. 6 lettera e-bis del medesimo Decreto; al Punto 3.0 dell'art. 67 del Regolamento Edilizio: Le concessioni edilizie (ora Permesso di Costruire) non possono avere durata biennale, non tacitamente rinnovabili, in quanto ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 tale titolo edilizio è idoneo solamente per assentire le trasformazioni permanenti urbanistiche ed edilizie del territorio"*.

Stando alla prospettazione di cui alla deliberazione i *"caratteri costruttivi delle strutture stagionali in argomento debbano specificatamente conformarsi alle previsioni di cui agli artt. 3, 6 e 10 del DPR n. 380/01 ed adottare metodologie di realizzazione idonee a non costituire rilievo urbanistico-edilizio"* e dunque sarebbe necessario *"per le ragioni suddette procedere ad una modifica dell'art. 67 del Regolamento Edilizio"*.

Fatte tali doverose premesse di inquadramento,

operanti nei settori del commercio, del turismo e dei servizi alle aziende allo scopo di tutelarne gli interessi e promuovere le iniziative e le attività necessarie allo sviluppo delle stesse, intende formulare le seguenti osservazioni, a fronte di una delibera che incide direttamente sulle attività economiche di cui

è rappresentativa anche per fornire un contributo ai fini della corretta regolamentazione dei manufatti/dehors che consideri le finalità delle norme di semplificazione e tenga conto delle relative tipologie.

In effetti, Il Regolamento adottato è incentrato esclusivamente sui dehors temporanei richiamando la disciplina di cui all'art. 6 lett. e.bis) d.P.R. 380/2001.

Non sono invece previsti quei manufatti pertinenziali, non temporanei previsti per l'ampliamento delle attività laddove la disciplina urbanistica li consenta.

In buona sostanza, il Regolamento, come modificato, non prevede un "doppio regime", a seconda della tipologia dei manufatti e della temporaneità o meno, con una grave limitazione nello svolgimento delle attività di somministrazione esistenti.

Non si tratta di escludere in assoluto un adeguamento del Regolamento alla normativa di rango primario, ma di apportare modifiche coerenti con le previsioni legislative ed evitando disparità di trattamento posto che si verificano casi differenti che, come tali, richiedono discipline distinte.

Difatti, accanto alle strutture temporanee (≤ 180 giorni) che rientrano nell'edilizia libera (art. 6, comma 1, lett. e.bis) dPR 380/2001), se amovibili e funzionali a esigenze contingenti, vi sono anche le strutture permanenti o semi-permanenti per le quali sono previsti il permesso di costruire o la SCIA, oltre all'autorizzazione per l'occupazione suolo pubblico.

In effetti, il Consiglio Comunale richiama, senza distinzione alcuna, l'art. 6 lett. e.bis) d.P.R. 380/2001, in forza del quale: *"le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale"*.

Tale previsione, a cui il Regolamento modificato rimanda, potrà disciplinare, a far tempo dalla sua approvazione, fattispecie legate ad opere stagionali e dirette a soddisfare oggettive esigenze, contingenti e temporanee.

Si pensi a vetrate panoramiche amovibili, trasparenti, dirette ad assolvere a funzioni stagionali, di protezione dagli agenti atmosferici, idonee a migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche ed a garantire una riduzione delle dispersioni termiche, tali da non configurare spazi stabilmente chiusi.

Non è invece prevista la possibilità che siano realizzati quei manufatti, quali pertinenze dell'esercizio, che non abbiano caratteristiche di provvisorietà e comunque correlati alla durata della concessione d'uso del suolo pubblico.

Del resto, la città di Como, in passato ha rilasciato titoli abilitativi, per manufatti che si configurano come pertinenze delle attività economiche, di durata pluriennale per i quali, come si vedrà, vale il principio dell'affidamento.

È il caso dei manufatti, insistenti ormai da anni nel tessuto cittadino, che costituiscono pertinenze delle attività economiche e che sono stati assentiti con concessioni edilizie/permesso di costruire, a fronte del versamento di oneri e corresponsione dell'indennità per occupazione di suolo pubblico.

Questi ultimi non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 6 lett. e.bis) sopra citato.

Occorre dunque che il Regolamento preveda - come accade per altri, numerosi Comuni che li hanno approvati - accanto ai dehors temporanei disciplinati dal citato art. 6 lett. e-bis, anche i manufatti pertinenziali.

In punto, si consideri il disposto dell'art. 3 lett. e.5) e lett. e.6) del d.P.R. 380/2001.

La prima ipotesi riguarda: *“l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;*

Tale lettera è stata così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c) della legge n. 120/2020 sopra richiamata.

La seconda riguarda *“gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale”.*

Si tratta dunque di interventi qualificabili come nuove costruzioni richiedenti il rilascio del permesso di costruire (come in effetti avvenuto per molti esercizi commerciali).

Si pensi, ad esempio, alle edicole ed ai chioschi cittadini.

L'oggettiva diversità delle opere e la conseguente diversa qualificazione giuridica dell'intervento impongono, nel Regolamento, la previsione di un differente inquadramento normativo.

Si aggiunga che negli ultimi anni, a seguito del rilascio dei titoli abilitativi, si è ingenerato negli esercenti un affidamento meritevole di tutela, incolpevole e consolidato nel tempo.

Come noto, gli atti o i comportamenti della pubblica amministrazione, anche protratti nel tempo, possono indurre nel cittadino un affidamento legittimo sul perdurare di una determinata situazione di vantaggio, connessa all'esercizio del potere, nella quale il cittadino, in totale buona fede, confida.

Tale posizione del privato è considerata meritevole di tutela dall'ordinamento, che appresta rimedi procedurali, risarcitori e ripristinatori, ove sia violata.

Nel caso degli esercenti si tratta della realizzazione di interventi pertinenziali di rilevante valore economico che hanno previsto notevoli investimenti anche per soddisfare le esigenze estetiche manifestate dalla stessa Amministrazione nel corso del procedimento volto al rilascio del titolo autorizzativo.



Comune di Como Prot. n. 0209012 del 01-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Come osserva la dottrina, il principio, rinvenibile anche nell'ordinamento europeo oltre che in quello interno, costituisce un criterio regolativo del confronto tra due esigenze fondamentali: la certezza delle regole che presiedono all'agire della p.a. e, dall'altro, la tutela dell'equo trattamento del singolo nel caso concreto. Tale principio è un canone essenziale del modo di manifestarsi del potere e del rapporto tra autorità e libertà (R. Sestini, *Legittimo affidamento e certezza giuridica* citato da L. Alla, *Il legittimo affidamento nel diritto europeo e nel diritto interno* in https://www.amministrazioneincammino.luiss.it/wp-content/uploads/2012/11/Alla_legittimo-affidamento.pdf).

Come afferma la giurisprudenza *“La libertà di iniziativa economica può essere anche «ragionevolmente limitata» (art. 41 commi 2 e 3, Cost.), nel quadro di un bilanciamento con altri interessi costituzionalmente rilevanti”* (T.A.R. Lazio, Roma, sez. I, 27.9.2018, n. 9593).

Nella specie, a fronte del pregiudizio che subirebbero le attività nel caso in cui fosse ingiunta la rimozione dei manufatti esistenti ed assentiti, non sussiste alcun reale prevalente interesse pubblico.

* * * * *

██████████ si pone a disposizione dell'Amministrazione per fornire, anche con richiesta

di audizione, le proprie puntuali proposte al fine di dare un contributo al miglior contenuto del Regolamento.

Con osservanza.

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Egregio signor Alessandro Rapinese
Sindaco del Comune di Como
Via Vittorio Emanuele 97
22100 – Como

Spettabile Settore Programmazione
Territoriale Servizio Sportello Unico Edilizia
del Comune di Como
Via Vittorio Emanuele 97
22100 – Como

via pec protocollo@comune.pec.como.it

OGGETTO: Osservazioni ex art. 14, co. 3, L.R. 12/2005 alla delibera C.C. n. 96 del 27.10.2025, portante “adozione modifica dell’art. 67 del Regolamento edilizio: chiusure stagionali di spazi commerciali”

Il sottoscritto [redacted]
[redacted] in
persona del legale rappresentante;

premesse che

- [redacted] svolge attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso la propria sede sita [redacted]
- a partire dal 2015 la società ottiene la concessione di suolo pubblico antistante il proprio esercizio commerciale, ed il relativo titolo edilizio di durata biennale, per l’installazione di una struttura, occupante una porzione di mc [redacted] di suolo pubblico, composta da una pedana lignea e una struttura per chiusura stagionale, arredabile con tavoli e sedie conformi agli indirizzi generali per la regolamentazione dell’arredo urbano nelle occupazioni di suolo pubblico, in conformità all’autorizzazione paesaggistica a suo tempo rilasciata;
- il permesso di costruire prevedeva la possibilità di rinnovo biennale sino al 2025 ossia per 10 anni complessivi dall’emissione del primo provvedimento;
- [redacted] nel corso di questi dieci anni ha provveduto a rinnovare la concessione ed il relativo titolo edilizio, da ultimo con atto di concessione per l’occupazione di suolo pubblico n. [redacted] [redacted] e permesso di costruire prot. n. [redacted] espressa scadenza sino al 3 giugno 2025;
- nel corso di questi dieci anni l’amministrazione ha sempre rilasciato i titoli autorizzatori per il mantenimento di detta struttura a fronte del versamento, da parte dell’operatore, del contributo di costruzione e della corresponsione dell’indennità per occupazione di suolo pubblico;
- tale struttura è sempre stata autorizzata da parte dell’amministrazione, ingenerando in capo alla società un affidamento meritevole di tutela;

