

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 96 DEL 27.10.2025
[CHIUSURA SPAZI STAGIONALI] – CONTRODEDUZIONI**

Scheda 1: Osservazione Protocollo n. 209012 del 01-12-2025

Oggetto : XXXXXXXXXXXXXXXX - osservazioni alla delibera di C.C. n. 96 del 27.10.2025 [CHIUSURA SPAZI STAGIONALI]

Mittente : XXXXXXXXX

Mail mittente XXXXXXXXXXXXXXXX

PROPOSTA NON ACCOGLIBILE

Le osservazioni avanzate, concernenti la presunta necessità di un regime distinto per manufatti temporanei e permanenti ed il richiamato legittimo affidamento su titoli pregressi, non appaiono fondate.

La disciplina proposta risulta coerente con i principi di temporaneità e amovibilità delle strutture, anche su suolo pubblico e con i limiti all'operatività del principio di affidamento in materia edilizia.

Le motivazioni di seguito esposte illustrano puntualmente il fondamento giuridico e tecnico di tale valutazione.

Conformità normativa (DPR 380/2001).

L'art. 6, lett. e-bis), del D.P.R. 380/2001 disciplina esclusivamente opere stagionali o dirette a esigenze contingenti e temporanee, da rimuovere entro 180 giorni, previa comunicazione al Comune, senza necessità di titolo abilitativo. I de hors oggetto della modifica, qualificati come chiusure stagionali, rispondono precisamente a tali requisiti di precarietà e amovibilità, rendendo incompatibili i previgenti permessi di costruire biennali (rinnovabili) che spettano solo a trasformazioni permanenti (art. 3 e 10, D.P.R. 380/2001). Le osservazioni che erroneamente vorrebbero estendere tale regime a "manufatti pertinenziali permanenti " (art. 3, lett. e.5 e e.6) sono inconferenti , concernendo strutture diverse, inquadrabili in interventi di nuova costruzione che notoriamente, richiedono i presupposti stabiliti dagli artt.11 e 12 del D.P.R. 380/2001 e valutazione urbanistica specifica in conformità con le norme, stabilite per l'ambito, dallo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio).

Le chiusure con strutture permanenti di spazi commerciali, funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati alla stregua di manufatti che alterano lo stato dei luoghi ed incrementano il carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie, dovendo invece valutarsi l'utilizzo per esigenze durature nel tempo, per attività non stagionale.

I de hors su suolo privato o pubblico decadono dall'edilizia libera se privi di temporaneità, configurando abuso edilizio e i regolamenti comunali non possono derogare a tale caratteri di precarietà ed amovibilità.

Anche il parallelismo alle edicole ed ai chioschi cittadini è inconferente essendo peraltro tali strutture assegnate mediante selezione pubblica (ai sensi dell'art. 30 del vigente regolamento comunale).

Proporzionalità e interesse pubblico.

La modifica persegue semplificazione e adeguamento alla L. 120/2020 (art.10 , comma 1, lettera c, ha introdotto l'attuale [articolo 6, comma 1, la lettera e-bis](#)) del D.P.R. 380/2001), senza ledere libertà d'impresa, bilancia decoro e suolo pubblico senza recare pregiudizi economici, consentendo strutture stagionali. Le proroghe Covid-19 (fino al 30 giugno 2027) oltre ad essere inconferenti rispetto al regime edilizio (attività

edilizia libera) sopra rappresentato, non si ritiene possano ostacolare l'aggiornamento regolatorio (fondato, peraltro, sull'appresa consapevolezza dell'illegittimità sopravvenuta della previgente disciplina), né la delega ex art. 26 L. 193/2024 (relativa al riordino e coordinamento della disciplina dei dehors, come aggiornato da ultimo dall'art. 50 della L. 182/2025) prevede la previsione di regimi differenziati dei dehors (stagionali/permanenti). L'Amministrazione, infine, in osservanza agli artt. 14 e 29 della L.R. 12/2005 ha pubblicato la delibera di adozione della modifica del vigente regolamento, per osservazioni, soddisfacendo il principio di leale collaborazione, garantendo la partecipazione, che ha peraltro avuto grande eco mediatico, quindi ampia diffusione e conoscibilità.

Assenza di legittimo affidamento.

Il legittimo affidamento non tutela situazioni di vantaggio create da titoli edilizi stagionali, illegittimi o superati da norme sopravvenute, specie in urbanistica dove prevale la certezza dello stato legittimo del territorio. Regolamenti edilizi come quello di Como, adeguati a norme statali sopravvenute, non ledono affidamento se prevedono adeguamento congruo senza effetti retroattivi ablatori. I permessi biennali pregressi la cui efficacia risulta per alcuni peraltro esaurita, secondo la dizione del punto 3.0 dell'art. 67 previgente: *“Le concessioni edilizie sono biennali, non tacitamente rinnovabili e prevedono che la posa delle chiusure perimetrali sia effettuata non prima del 1° ottobre e che la rimozione avvenga non oltre il 31 maggio di ogni anno”*, determina ardita l'ipotesi della presenza di un legittimo affidamento. Il privato era consapevole fin dall'origine di affrontare l'investimento economico del caso nella prospettiva di doverlo ammortizzare in due anni. L'affidamento si configura in ipotesi ordinaria di un'opera edilizia che abbia carattere di permanenza nel tempo.

Scheda 2: Osservazione Protocollo n. 209553 del 01-12-2025

Oggetto : XXXXXXXXXXXXXXXX - osservazioni alla delibera di C.C. n. 96 del 27.10.2025 [CHIUSURA SPAZI STAGIONALI]

Mittente : XXXXXXXX

Mail mittente XXXXXXXXXXXXXXXX

PROPOSTA NON ACCOGLIBILE

Le osservazioni avanzate, concernenti la presunta necessità di un regime distinto per manufatti temporanei e permanenti ed il richiamato legittimo affidamento su titoli pregressi, non appaiono fondate.

La disciplina proposta risulta coerente con i principi di temporaneità e amovibilità delle strutture, anche su suolo pubblico e con i limiti all'operatività del principio di affidamento in materia edilizia.

Le motivazioni di seguito esposte illustrano puntualmente il fondamento giuridico e tecnico di tale valutazione.

Conformità normativa (DPR 380/2001).

L'art. 6, lett. e-bis), del D.P.R. 380/2001 disciplina esclusivamente opere stagionali o dirette a esigenze contingenti e temporanee, da rimuovere entro 180 giorni, previa comunicazione al Comune, senza necessità di titolo abilitativo. I dehors oggetto della modifica, qualificati come chiusure stagionali, rispondono precisamente a tali requisiti di precarietà e amovibilità, rendendo incompatibili i previgenti permessi di costruire biennali (rinnovabili) che spettano solo a trasformazioni permanenti (art. 3 e 10, D.P.R. 380/2001). Le osservazioni che erroneamente vorrebbero estendere tale regime a "manufatti pertinenziali permanenti " (art. 3, lett. e.5 e e.6) sono inconferenti, concernendo strutture diverse, inquadrabili in interventi di nuova costruzione che notoriamente, richiedono i presupposti stabiliti dagli artt.11 e 12 del D.P.R. 380/2001 e valutazione urbanistica specifica in conformità con le norme, stabilite per l'ambito, dallo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio).

Le chiusure con strutture permanenti di spazi commerciali, funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati alla stregua di manufatti che alterano lo stato dei luoghi ed incrementano il carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie, dovendo invece valutarsi l'utilizzo per esigenze durature nel tempo, per attività non stagionale.

I dehors su suolo privato o pubblico decadono dall'edilizia libera se privi di temporaneità, configurando abuso edilizio e i regolamenti comunali non possono derogare a tale caratteri di precarietà ed amovibilità.

Anche il parallelismo alle edicole ed ai chioschi cittadini è inconferente essendo peraltro tali strutture assegnate mediante selezione pubblica (ai sensi dell'art. 30 del vigente regolamento comunale).

Proporzionalità e interesse pubblico.

La modifica persegue semplificazione e adeguamento alla L. 120/2020 (art.10, comma 1, lettera c, ha introdotto l'attuale [articolo 6, comma 1, la lettera e-bis](#)) del D.P.R. 380/2001), senza ledere libertà d'impresa, bilancia decoro e suolo pubblico senza recare pregiudizi economici, consentendo strutture stagionali. Le proroghe Covid-19 (fino al 30 giugno 2027) oltre ad essere inconferenti rispetto al regime edilizio (attività edilizia libera) sopra rappresentato, non si ritiene possano ostacolare l'aggiornamento regolatorio (fondato, peraltro, sull'appresa consapevolezza dell'illegittimità sopravvenuta della previgente disciplina), né la delega ex art. 26 L. 193/2024 (relativa al riordino e coordinamento della disciplina dei dehors, come aggiornato da ultimo dall'art. 50 della L. 182/2025) prevede la previsione di regimi differenziati dei dehors (stagionali/permanenti). L'Amministrazione, infine, in osservanza agli artt. 14 e 29 della L.R. 12/2005 ha pubblicato la delibera di adozione della modifica del vigente regolamento, per osservazioni, soddisfacendo il principio di leale collaborazione, garantendo la partecipazione, che ha peraltro avuto grande eco mediatico, quindi ampia diffusione e conoscibilità.

Assenza di legittimo affidamento.

Il legittimo affidamento non tutela situazioni di vantaggio create da titoli edilizi stagionali, illegittimi o superati da norme sopravvenute, specie in urbanistica dove prevale la certezza dello stato legittimo del territorio. Regolamenti edilizi come quello di Como, adeguati a norme statali sopravvenute, non ledono affidamento se prevedono adeguamento congruo senza effetti retroattivi ablatori. I permessi biennali pregressi la cui efficacia risulta per alcuni peraltro esaurita, secondo la dizione del punto 3.0 dell'art. 67 previgente: *“Le concessioni edilizie sono biennali, non tacitamente rinnovabili e prevedono che la posa delle chiusure perimetrali sia effettuata non prima del 1° ottobre e che la rimozione avvenga non oltre il 31 maggio di ogni anno”*, determina ardita l'ipotesi della presenza di un legittimo affidamento. Il privato era consapevole fin dall'origine di affrontare l'investimento economico del caso nella prospettiva di doverlo ammortizzare in due anni. L'affidamento si configura in ipotesi ordinaria di un'opera edilizia che abbia carattere di permanenza nel tempo.

Il Direttore di Settore
arch. Luca Nosedà