



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

15 marzo 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Trasformazione di un deposito o magazzino in una abitazione – Permesso di costruire</b></p>	<p><b>La trasformazione di un mero deposito o magazzino in una vera e propria abitazione, sia pure intervenuta mediante l'installazione di meri impianti ed arredi, aggrava il carico urbanistico già valutato ed assentito dall'Ente locale in sede di rilascio del titolo edilizio originario (nel caso di specie costituito dal condono), con conseguente necessità del preventivo rilascio di un permesso di costruire, in mancanza del quale la sanzione di cui all'art. 31 del Dpr n. 380/2001 costituisce atto dovuto e vincolato.</b></p>	<p><i>Tar Piemonte, sez. II, 27 febbraio 2024, n. 199</i></p>
<p><b>Autolavaggio-Permesso di costruire</b></p>	<p><b>E' illegittimo il permesso di costruire rilasciato per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti e autolavaggio, con annesse attività accessorie, commerciali di vicinato, artigianali e somministrazione alimenti e bevande, nel caso in cui il Comune, in sede di accertamento della superficie utile massima coperta assentibile, abbia omesso di computare la superficie coperta relativa all'autolavaggio; in materia, deve ritenersi che l'autolavaggio non abbia natura pertinenziale ben potendo costituire un'autonoma attività di servizio, con conseguente necessità del preventivo rilascio dell'atto di assenso edificatorio. In particolare, la copertura dell'autolavaggio, a differenza delle pensiline soprastanti le colonnine delle pompe di distribuzione del carburante, deve essere computata e ciò sul rilievo che l'autolavaggio è un fabbricato con relativa proiezione coperta, necessitante di autonomo permesso di costruire o di Scia, a seconda dei casi.</b></p>	<p><i>Tar Marche, sez. I, 12 marzo 2024, n. 249</i></p>
<p><b>Abusi edilizi – Fiscalizzazione – Sanzione - Determinazione</b></p>	<p><b>Ai fini della quantificazione della sanzione pecuniaria da determinare ai sensi dell'art. 33, comma 2, del Dpr n. 380 del 2001, deve procedersi alla individuazione della superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 della l. n. 392 del 1978 ed alla determinazione del costo unitario di produzione, sulla base del decreto aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso. Il costo complessivo di</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, adun. Plen., 8 marzo 2024, n. 3</i></p>

	<p>produzione, dato dalla moltiplicazione della superficie convenzionale con il costo unitario di produzione, va attualizzato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione.</p>	
<p><b>Opere di urbanizzazione – Natura giuridica dell'obbligazione</b></p>	<p><b>L'obbligazione assunta di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da colui che stipula una convenzione edilizia è di natura reale.</b> Tale natura dell'obbligazione comporta che all'adempimento della stessa saranno tenuti non solo i soggetti che stipulano la convenzione, ma anche quelli che richiedono la concessione, quelli che realizzano l'edificazione ed i loro aventi causa.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 28 febbraio 2024, n. 1952</i></p>
<p><b>Permesso di costruire – Silenzio-assenso</b></p>	<p><b>Il silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire si forma con il decorso del termine previsto dalla legge anche qualora attività oggetto del provvedimento di cui si chiede l'adozione non sia conforme alle norme che disciplinano i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 29 febbraio 2024, n. 1388</i></p>
<p><b>Distanze tra edifici – Frontistanza – Nozione</b></p>	<p><b>La nozione di frontistanza ricorre nella situazione di edifici che, da bande opposte rispetto alla linea di confine, presentino le rispettive facciate che si fronteggino almeno per un segmento, di modo che, supponendo di farle avanzare, in modo lineare e non radiale (o a raggio) come invece previsto in materia di vedute (art. 907 c.c.), e precisamente in linea ortogonale tra i diversi fronti, si incontrino almeno in quel segmento.</b> Se tale possibilità di fronteggiamento non esiste, non si lede alcuna norma sulle distanze fra costruzioni.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. II, 28 febbraio 2024, n. 173</i></p>
<p><b>Pergolato - Nozione</b></p>	<p><b>Il pergolato ha una funzione ornamentale e deve essere realizzato in una struttura leggera in legno o in altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni.</b></p>	<p><i>Tar Campania, sez. VI, 23 gennaio 2024, n. 594</i></p>
<p><b>Atto inottemperanza ordine di demolizione – Impugnazione - Inammissibilità</b></p>	<p><b>In materia di urbanistica ed edilizia, deve ritenersi che, stante la natura di atto endoprocedimentale del</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 13 marzo 2024, n. 646</i></p>

	<b>verbale di constatazione dell'inottemperanza, ai sensi dell'art. 31, comma 4, Dpr 380/01, alla misura demolitoria, detto verbale, in quanto tale, non è impugnabile.</b>	
--	---	--