

Newsletter del 15 luglio 2022  
a cura di Paolo Bertacco e Silvia Marcelli

## EDILIZIA E URBANISTICA

### GIURISPRUDENZA

---

**Sugli oneri concessori correlati alla destinazione logistica.** L'attività logistica si concretizza nella gestione del flusso di materie, servizi e informazioni necessaria a permettere di mantenere un elevato livello di efficienza e competitività di un'impresa, i cui contenuti sono variegati e difficilmente tipizzabili, se non attingendo all'attività principale cui essa accede, quale suo strumento di valorizzazione ed efficientamento. Per tale ragione la giurisprudenza si è attestata nel senso di evitare categorizzazioni preconcepite, affermando invece che logistica può costituire, a seconda dei casi, una *sub* funzione tanto dell'attività commerciale quanto di quella industriale, in relazione alla tipologia di flusso di utenze correlata al magazzino: qualora quest'ultimo venga utilizzato per la gestione di materiali derivanti da un fabbricato industriale, l'attività logistica assume natura industriale; assume invece natura commerciale qualora funga da deposito di prodotti finiti pronti per essere immessi sul mercato, regolando il flusso e il deflusso delle scorte e dunque la commercializzazione del prodotto. Cons. Stato, sez. II, 27 giugno 2022, n. 5297

**Anche in presenza di cause di forza maggiore la proroga del titolo edilizio non è automatica.** L'interessato che voglia impedire la decadenza del titolo edilizio è sempre onerato della proposizione di una richiesta di proroga dell'efficacia dello stesso ai sensi dell'art. 15, comma 2, DPR 380/2001. Infatti, la proroga della durata degli effetti dell'originario titolo (ivi compresa, come nel caso di specie, la possibilità di realizzare le opere già autorizzate divenute contrastanti con la normativa urbanistica sopravvenuta) è sempre subordinata al riconoscimento, demandato alla P.A., di un'incolpevole impossibilità di ultimazione dei lavori da parte del privato. Ciò esclude l'automaticità di qualunque effetto sospensivo del titolo edilizio, che deve invece essere sempre adeguatamente ponderato dall'amministrazione competente. T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II quater, 22 giugno 2022, n. 8465

**Applicabilità della distanza di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti nel caso in cui gli edifici siano prospicienti strade pubbliche.** L'art. 879, comma 2, c.c. prevede un'eccezionale deroga alla disciplina delle distanze nelle costruzioni; tale deroga discende dalla considerazione che, in presenza di una strada pubblica, non emerge tanto l'esigenza di tutelare un diritto soggettivo privato, quanto quella di perseguire il preminente interesse pubblico ad un ordinato sviluppo urbanistico intorno alle strade ed alle piazze, che trova la sua disciplina esclusivamente nelle leggi e nei regolamenti urbanistico edilizi. Posto che, secondo consolidata giurisprudenza, solo nell'ambito della pianificazione territoriale si possono conciliare gli interessi pubblici (*i.e.* igiene e salubrità pubblica, presidiati dalle norme sulle distanze, e ordinato sviluppo urbanistico e della viabilità che giustifica la deroga di cui all'art. 879 c.c.), le norme sulle distanze tornano ad essere cogenti nella misura in cui vengono recepite proprio dalla pianificazione locale. Pertanto, in tale contesto normativo, risulta legittima la previsione regolamentare con cui l'amministrazione comunale, nell'ambito del potere pianificatorio che le è proprio, ha disciplinato le distanze applicabili ai fabbricati prospicienti la via pubblica anche in deroga a quanto previsto dal DM n. 1444/1968. T.A.R. Piemonte, Sez. II, 17 giugno 2022, n. 584

**Sul vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili destinati ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.** In materia di edilizia residenziale pubblica, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-*bis*, della legge n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001. [Cass., Sez. Un. Civ., 6 luglio 2022, n. 21384](#)

**La pergotenda non può essere utilizzata per ampliare la superficie commerciale di un fabbricato.** Nell'ipotesi in cui la pergotenda, installata a seguito della presentazione di una CILA, venga utilizzata per l'aumento della superficie dedicata all'attività di vendita o quale magazzino a servizio del supermercato cui accede, si verifica un'ipotesi di illegittima estensione della funzione della suddetta pergotenda, la quale, in senso proprio, serve unicamente a fornire protezione dal sole, dagli agenti atmosferici, per una migliore fruizione dello spazio esterno. Ne consegue la legittimità del provvedimento ripristinatorio emesso dall'amministrazione comunale mediante il quale non è stato richiesto lo smantellamento della pergotenda, bensì la cessazione dell'utilizzo distorto innanzi descritto. [Cons. Stato, Sez. II, 22 giugno 2022, n. 5130](#)

## SEGNALAZIONI

---

**[Determina Dirigenziale n. 5376 del 5 luglio 2022 con cui il Comune di Milano](#)** ha aggiornato la Tavola R.10 "*Carta del consumo di suolo*" del Piano delle Regole del PGT vigente, in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 40-*bis* della l.r. 12/2005 ("*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*") e alla deliberazione comunale n. 108/2021. Nel testo della delibera, il Comune ha altresì precisato che agli immobili inseriti nella tav. R.10 "*Carta del consumo di suolo*" ritenuti individuabili ai sensi dell'art. 40-*bis* della l.r. n. 12/2005 non trova più applicazione la disciplina di cui all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, la quale, invece, continuerà ad applicarsi con riferimento agli immobili ricompresi nella medesima tav. R.10 ma ritenuti privi dei requisiti per essere individuati ai sensi dell'art. 40-*bis* della l.r. n. 12/2005.

**[Reinventing Cities \(Terza Edizione\)](#)**. Con Determinazione Dirigenziale n. 5198 del 28 giugno 2022, il Comune di Milano ha approvato il Regolamento per la Fase di Manifestazione di Interesse - Reinventing Cities, il bando globale per progetti urbani a zero emissioni e resilienti per la selezione di progetti di riqualificazione di ambiti urbani in stato di degrado e abbandono, e i documenti "*Requisiti di Sito*" (*Site Requirements* - SR) relativi alle aree ed agli immobili oggetto della predetta iniziativa ([www.c40reinventingcities.org](http://www.c40reinventingcities.org)).

**[Misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza \(PNRR\) – Student Housing](#)**. Tra le novità di maggior rilievo introdotte con la Legge n. 79 del 29 giugno 2022, di conversione con modificazioni del DL n. 36 del 30 aprile 2022, si segnala la possibilità di accesso alle risorse del PNRR, da parte dei soggetti pubblici ma anche privati che intendano acquisire posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisto del relativo diritto di proprietà o, comunque, attraverso l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine. I medesimi soggetti possono accedere alle risorse anche per l'esecuzione di interventi di adeguamento delle residenze universitarie agli standard di cui alla comunicazione della Commissione europea dell'11 dicembre 2019 sul Green Deal europeo.

