

Newsletter del 13 ottobre 2021  
a cura di Paolo Bertacco

## EDILIZIA E URBANISTICA

### GIURISPRUDENZA

Sulla nozione di “parziale difformità”, di cui all’art. 34 del D.P.R. 380 del 2001. L’art. 34 del d.p.r. 380/2001 non reca una definizione compiuta della nozione di “parziale difformità”, limitandosi a disciplinare l’iter sanzionatorio di questa particolarità di illecito. Di conseguenza, il concetto di opera parzialmente difforme deve essere individuato per esclusione, facendovi rientrare tutte quelle opere o interventi non riconducibili ai casi di totale difformità, oppure alle ipotesi di variazioni essenziali. Consiglio di Stato, Sez. VI, 29 settembre 2021, n. 6551.

Nei confronti delle c.i.l.a. l’amministrazione è titolare di un potere meramente sanzionatorio, mentre nei confronti delle s.c.i.a. è titolare di un potere repressivo, inibitorio e conformativo, nonché di autotutela. Il Consiglio di Stato con parere reso il 4 agosto 2016, n. 1784, ha osservato che *“l’attività assoggettata a c.i.l.a. non solo è libera, come nei casi di s.c.i.a., ma, a differenza di quest’ultima, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma deve essere soltanto conosciuta dall’amministrazione, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio”*. TAR Veneto, Sez. II, 17 settembre 2021, n. 1101.

**Differenza tra risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.** Secondo un condivisibile insegnamento giurisprudenziale, il risanamento conservativo è un’attività rivolta a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. La ristrutturazione edilizia, invece, si caratterizza per il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio e per l’alterazione dell’originaria fisionomia e consistenza fisica dell’immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e risanamento, che invece presuppongono la realizzazione di opere che lasciano inalterata la struttura dell’edificio e la distribuzione interna della sua superficie. TAR Toscana, Sez. III, 6 settembre 2021, n. 1160.

**L’acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate costituisce una misura sanzionatoria che consegue automaticamente all’inottemperanza dell’ordine di demolizione.** Pertanto non può essere opposta né una qualsivoglia rilevanza del tempo trascorso dalla realizzazione dell’abuso, né l’affidamento riposto eventualmente dall’interessato sulla legittimità delle opere da realizzare, né l’assenza di motivazione specifica sulle ragioni di interesse pubblico perseguite con l’acquisizione stessa. L’effetto traslativo della proprietà avviene invece *ipso iure* e costituisce l’effetto automatico della mancata ottemperanza all’ingiunzione a demolire, ragion per cui il provvedimento di acquisizione presenta una natura meramente dichiarativa, non implicando alcuna valutazione discrezionale. Consiglio di Stato, Sez. VI, 1 settembre 2021, n. 6190.

**Condoni di opere soggette a vincolo idrogeologico.** Le opere soggette a vincolo idrogeologico non sono condonabili ove siano in contrasto con il suddetto vincolo, anche se questo sia stato apposto, senza che residui alcun diaframma di discrezionalità in capo all’amministrazione interessata dalla domanda di condono ai fini del suo accoglimento, dovendosi anzi provvedere alla demolizione delle opere

abusive. Consiglio di Stato, Sez. VI, 1 settembre 2021, n. 6140.

## SEGNALAZIONI

---

Comune di Milano - Determinazione Dirigenziale dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia 2 settembre 2021 n. 7050. Ha differito al 31 marzo 2022 i termini per la presentazione del certificato di idoneità statica di cui all'art. 11, comma 6 del Regolamento Edilizio, all'art. 52 comma 12 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) e alla Determinazione Dirigenziale n. 5769/2021, in allineamento con le proroghe di cui al D.L. 52/2021 e successivo D.L. 105/2021 e alle eventuali successive proroghe dello stato di emergenza.

Comune di Milano - Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica 31 agosto 2021 n. 6961. Ha differito il termine per l'inizio dei lavori di cui all'art. 11, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) alla data del 31 marzo 2022, in allineamento con le proroghe previste dal D.L. n. 18/2020 e dal D.L. n. 105/2021.

Comune di Milano - Deliberazione di Consiglio Comunale 30 luglio 2021 n. 78 recante "Disposizioni relative al recupero dei piani terra esistenti ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18". Ha previsto l'esclusione di tutta una serie di aree e di immobili dall'applicazione delle disposizioni per il recupero dei piani terra esistenti di cui all'art. 8 della legge regionale 18/2019 e alla legge regionale 7/2017 e s.m.i..

Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Servizio Tecnico Centrale – Nota 11 agosto 2021 reg. uff. 7944. Ha fornito alle Amministrazioni comunali precisazioni applicative in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

