

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Il procedimento di installazione delle infrastrutture per impianti radioelettrici, disciplinato dall'art. 87 d.lgs. 259/2003, è un procedimento unico, all'interno del quale vengono effettuate le valutazioni edilizie. Di conseguenza, nel rispetto del principio di semplificazione procedimentale, per tali opere non è necessario il rilascio del titolo edilizio, né è possibile tenere conto, ai fini della loro realizzazione, delle disposizioni dettate dalla normativa di settore, in quanto le caratteristiche peculiari delle infrastrutture telefoniche escludono la legittimità di un'estensione analogica della normativa edilizia concepita per altri scopi e diretta a regolamentare altre forme di utilizzazione del territorio (cfr. TAR. Bari, sez. III, 18 giugno 2021 n.1048). T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, 15 novembre 2022, n. 735

Sulle modalità attraverso cui il Comune giunge alla presa in carico delle opere di urbanizzazione non conformi al piano di lottizzazione. È necessario distinguere le ipotesi in cui l'opera di urbanizzazione, anche se difforme dalle previsioni di lottizzazione, risulti, in ogni caso, funzionale alla necessità dell'insediamento realizzato, da quelle in cui la medesima opera non risulti idonea nemmeno a soddisfare concretamente tale ultima necessità. Nel primo caso (c.d. difformità formale) l'opera può essere positivamente collaudata e acquisita dal Comune, ferma restando la necessità di approvare una variante al piano di lottizzazione per regolarizzarla dal punto di vista formale. Nel secondo caso (c.d. difformità sostanziale) il Comune deve procedere alle necessarie modifiche materiali, se necessario escutendo le relative fideiussioni ovvero, qualora ciò non sia possibile, rivalendosi sui soggetti lottizzanti e, in subordine, sui soggetti aventi causa dei lottizzanti medesimi. T.A.R. Sardegna, Sezione II, 15 novembre 2022, n. 763

In caso di lottizzazione abusiva non è possibile la sanatoria tramite il condono delle singole unità immobiliari realizzate abusivamente, non potendo le singole porzioni di suolo ricomprese nell'area abusivamente lottizzata essere valutate in modo isolato e atomistico, ma in relazione allo stravolgimento della destinazione di zona che ne deriva nel suo complesso (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 7 giugno 2012, n. 3381; Consiglio di Stato sez. II, 7 agosto 2019, n. 5607). T.A.R. Puglia, Bari, Sezione III, 14 novembre 2022, n. 1530

Sull'identificazione del centro abitato nel caso di opere realizzate in assenza di titolo edilizio in precedenza all'entrata in vigore della L. n. 765/1967. Al fine di contestare la legittimità di un'opera realizzata in assenza di titolo edilizio prima dell'entrata in vigore della c.d. Legge Ponte, l'Amministrazione, nel caso di mancata individuazione a suo tempo del perimetro del "centro abitato", deve preoccuparsi di ricostruire il contesto esistente al momento della realizzazione delle opere sulla base di dati fattuali ed empirici. T.A.R. Friuli Venezia Giulia, Trieste, Sez. I, 10 novembre 2022, n. 476.

Sulla legittimazione del progettista ad impugnare il diniego della concessione edilizia. Il professionista incaricato da un terzo non è legittimato a impugnare il diniego della concessione edilizia richiesta sulla base del progetto da lui redatto. Infatti, il diniego dispone sullo *jus aedificandi* e non sull'esercizio della professione del progettista, né sulle sue qualità e prestigio, che non sono chiamati in causa da rilievi operati dall'amministrazione procedente. T.A.R. Toscana, Sezione III, 7 novembre 2022, n. 1279

SEGNALAZIONI

Comune di Milano – Deliberazione della Giunta Comunale n. 1708 del 18 novembre 2022. Approvazione delle linee di indirizzo per l'esclusione dal calcolo della SL degli spazi al piano terra degli edifici a vocazione pedonale.

La delibera definisce le linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della superficie lorda (SL) volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione negli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 6 lettera c) delle NTA del Piano delle Regole.

In particolare, tra i criteri individuati dalla Giunta Comunale si segnalano:

- la durata trentennale dell'atto di vincolo di destinazione funzionale;
- l'esclusione di diverse attività economiche tra quelle potenzialmente insediabili;
- la previsione di un canone di locazione annuo inferiore al valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i canoni di locazione commerciale nell'area di riferimento;
- la durata del contratto di locazione non inferiore a 6 + 6 anni.

Comune di Milano – Deliberazione della Giunta Comunale n. 1547 del 28 ottobre 2022. Approvazione degli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale del Piano dei Servizi.

La delibera individua i criteri che dovranno essere rispettati nella vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunali. L'asta riguarderà 160 lotti di 200 mq di Superficie Lorda e le offerte di acquisto, che partiranno da una base d'asta di euro 85.400,00 per ogni singolo lotto, potranno riguardare un massimo di n. 10 lotti. I diritti edificatori potranno essere utilizzati:

- esclusivamente nelle aree ricadenti nella Fascia "E" individuata graficamente nella planimetria allegata sub "A" alla Determinazione Dirigenziale n. 2768 dell'8.4.2022;
- mediante presentazione di idoneo titolo edilizio finalizzato all'atterraggio dei diritti edificatori entro 18 mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita.

Decorso il suddetto termine, l'acquirente potrà alienare i diritti a soggetti terzi ad un prezzo pari o inferiore a quello di aggiudicazione, con diritto di prelazione in favore del Comune di Milano.

Non resta che attendere la pubblicazione del bando da parte del Comune di Milano.

Decreto Legge n. 176 del 18 novembre 2022 c.d. "Aiuti quater". Modifiche agli incentivi per gli interventi di cui al c.d. superbonus. Il decreto incide sulle detrazioni fiscali per gli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020, andando a rimodulare gli incentivi spettanti ad alcuni dei soggetti beneficiari (tra cui condomini, persone fisiche e onlus).

