

Newsletter del 12 giugno 2023
a cura di Francesco Rovetta e Federico Finazzi

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

La c.d. fiscalizzazione dell'abuso è possibile solo quando una parte del fabbricato sia stato legittimamente edificato. La *ratio* degli artt. 33, comma 2 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 è quella di consentire la fiscalizzazione per salvaguardare la stabilità di parti legittimamente edificate del fabbricato. Di conseguenza, è necessario rinvenire nel caso concreto una parte legittimamente edificata che verrebbe ad essere pregiudicata da una demolizione parziale. T.A.R. Campania, Napoli, Sez. II, 31 maggio 2023, n. 3319

Inderogabilità delle previsioni in tema di distanze tra costruzioni previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968. I limiti fissati dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 hanno natura inderogabile in quanto predeterminano in via generale le distanze tra le costruzioni tenendo conto delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e sicurezza. Tali limiti integrano con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni e, di conseguenza, determinano l'illegittimità delle previsioni urbanistiche comunali contrastanti, che risultano disapplicabili dal giudice facendo applicazione del criterio della gerarchia delle fonti. Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2023, n. 4933

Sulla diversa natura giuridica della monetizzazione dello standard rispetto al contributo di costruzione. La monetizzazione sostitutiva della cessione delle aree standard ha natura giuridica differente da quella del contributo di costruzione in quanto non risulta essere una prestazione patrimoniale imposta ai sensi dell'art. 23 della Costituzione. Inoltre, mentre il contributo di costruzione non è caratterizzato da un vincolo di scopo in relazione alla zona in cui è inserita l'area interessata dalla trasformazione edilizia, la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard afferisce al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno della specifica zona di intervento. La monetizzazione rappresenta un beneficio di carattere eccezionale che può essere discrezionalmente ammesso dall'Amministrazione comunale. Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2023, n. 4908

All'Adunanza plenaria la natura e gli effetti dell'inottemperanza all'ordine di demolizione di un abuso edilizio. Sottoposti all'esame dell'Adunanza plenaria i seguenti quesiti:

- 1) se, e in che limiti, l'inottemperanza alla ingiunzione di demolizione adottata ai sensi dell'art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, abbia effetti traslativi automatici che si verificano alla scadenza del termine di novanta giorni assegnato al privato per la demolizione;
- 2) se l'art. 31, comma 4-bis, del d.P.R. 380 del 2001 sanzioni l'illecito costituito dall'abuso edilizio o, invece, un illecito autonomo di natura omissiva, *id est*, l'inottemperanza alla ingiunzione di demolizione;
- 3) se l'inottemperanza all'ordine di demolizione configuri un illecito permanente ovvero un illecito istantaneo ad effetti eventualmente permanenti;
- 4) se la sanzione di cui all'art 31, comma 4-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 possa essere irrogata nei confronti di soggetti che hanno ricevuto la notifica dell'ordinanza di demolizione prima dell'entrata in vigore della l. n. 164 del 2014, quando il termine di novanta giorni, di cui all'art. 31, comma 3, risulti a tale data già scaduto e detti soggetti più non possano demolire un bene non più loro, sempre sul

presupposto che a tale data la perdita della proprietà in favore del comune costituisca un effetto del tutto automatico. Cons. Stato, Sez. VI, 19 aprile 2023, ord. n. 3974

SEGNALAZIONI

Comune di Milano – Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17 maggio 2023, avente ad oggetto l'“aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia”.

Il Comune di Milano ha deliberato l'incremento degli oneri di urbanizzazione e dello smaltimento rifiuti, prevedendo una differenziazione in funzione della localizzazione dell'intervento in Fascia Centrale ovvero in Fascia Periferica. Rispetto ai valori indicati nella precedente delibera n. 73/2007, l'aumento complessivo (calcolato considerando i diversi aggiornamenti sulle categorie "residenza", "industria e artigianato", "industria alberghiera/attrezzature ricettive" e "attività direzionali e commerciale") è pari al 10% per la Fascia Periferica e al 113% per la Fascia Centrale.

Con la delibera in questione viene inoltre prevista:

a) La riduzione degli oneri nel caso di (i) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (nella misura del 68% rispetto all'importo pieno dovuto per la Nuova Costruzione), (ii) realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e di residenze universitarie convenzionate (tra il 50% e il 100%), (iii) realizzazione di servizi privati di interesse generale non qualificabili come servizi pubblici o di interesse generale ai sensi del Piano dei Servizi e di (iv) interventi che soddisfino gli obblighi CAM (criteri ambientali minimi) previsti dal D.M. n. 183/2022.

b) La maggiorazione degli oneri nel caso di (i) interventi di recupero abitativo di sottotetti o seminterrati (nella misura del 10%) e di (ii) interventi che consumano suolo agricolo (pari al 5% per gli oneri e tra il 20 e il 30% in relazione al contributo relativo al costo di costruzione).

Con riferimento agli immobili abbandonati e dismessi, la delibera detta le modalità per calcolare:

i) l'aumento sul contributo di costruzione dovuto per la quota di incremento volumetrico;

ii) il contributo straordinario dovuto nel caso di interventi aventi ad oggetto oltre 2.000 mq di S.L..

La delibera entrerà in vigore a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività. Dal momento dell'entrata in vigore, l'aggiornamento sarà applicato a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA) che richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione e ai Permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa. L'aggiornamento si applicherà anche a tutte le varianti essenziali. Nel caso dei Piani attuativi, degli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e dei Permessi di costruire convenzionati, l'ammontare degli oneri rimane quello determinato al momento della loro approvazione nel caso in cui il titolo venga richiesto/presentato entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione.

