

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Sui connotati dell'opera amovibile e temporanea tali da non necessitare il rilascio di un titolo edilizio. La realizzazione di un manufatto, per ritenersi sottratta dal rilascio di un titolo edilizio, deve presentare i caratteri dell'amovibilità e della temporaneità. In particolare, la precarietà dell'opera deve essere intesa in un'accezione che è allo stesso tempo funzionale, temporale e costruttiva. T.A.R. Emilia-Romagna, Parma, sez. I, 20 febbraio 2024, n. 34.

La formazione del Permesso di Costruire per silenzio assenso avviene indipendentemente dalla conformità urbanistico edilizia dell'intervento. La conformità alla normativa urbanistico edilizia dell'intervento costituisce requisito di validità del titolo formatosi con silenzio-assenso ma non è necessaria ai fini del perfezionamento del titolo stesso. Nei casi in cui il titolo edilizio si sia formato a fronte del decorso del tempo dalla presentazione dell'istanza, l'Amministrazione può accertare la non conformità dell'intervento alla normativa urbanistica applicabile e intervenire esercitando il potere di annullamento in autotutela. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, 27 febbraio 2024, n. 518.

Decorrenza del termine per l'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio. Ai sensi dell'art. 21 *nonies* comma 2 L.241/1990, il differimento del termine iniziale per l'esercizio del potere di autotutela deve essere determinato dall'impossibilità per la pubblica amministrazione, a causa del comportamento dell'istante, di svolgere un compiuto accertamento sulla spettanza del bene della vita nell'ambito della fase istruttoria del procedimento. Consiglio di Stato, sez. VI, 27 febbraio 2024, n. 1926.

Sulla fiscalizzazione dell'abuso edilizio. L'Adunanza Plenaria ha affermato i seguenti principi: (i) con l'espressione "*data di esecuzione dell'abuso*", di cui all'art. 33 comma 2 del d.P.R. n. 380 del 2001, deve intendersi il momento di realizzazione delle opere abusive; (ii) ai fini della quantificazione della sanzione pecuniaria da determinare ex art. 33, comma 2, 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 produzione, dato dalla moltiplicazione della superficie convenzionale con il costo unitario di produzione, va aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione. Consiglio di Stato, Ad. Plen., 8 marzo 2024, n. 3.

SEGNALAZIONI

Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Milano n. 199 del 23 febbraio 2024. In attesa degli esiti delle indagini della Procura della Repubblica attualmente in corso sulle presunte irregolarità di alcuni interventi edilizi di totale demolizione e ricostruzione che interessano edifici più alti di 25 metri, nonché di puntuali chiarimenti normativi e giurisprudenziali a riguardo, la Giunta Comunale del Comune di Milano ha approvato le "*Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia*".

La delibera prevede:

- (i) l'individuazione delle pratiche edilizie riguardanti lavori in corso e già ultimati, per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini penali aperte, ovvero della presentazione di esposti o della richiesta di verifica pervenuta da parte dell'operatore economico interessato allo specifico intervento edilizio;
- (ii) la verifica delle possibili ricadute delle interpretazioni normative desumibili dalle contestazioni presenti nel decreto di rigetto del sequestro preventivo emesso dal GIP di Milano nell'ambito delle indagini in corso sull'intervento di Via Crescenzago;
- (iii) l'individuazione delle possibili determinazioni da assumere in relazione a tali interventi.

Con riferimento, invece, agli interventi relativi a fattispecie analoghe a quelle oggetto dei procedimenti penali in corso (totale demolizione e ricostruzione di edifici più alti di 25 metri), per i quali non è ancora stato rilasciato o non si è formato il titolo edilizio, il Comune ha ritenuto di:

- (i) orientare temporaneamente l'attività amministrativa tenendo conto delle indicazioni desumibili dal menzionato decreto del GIP di Milano, sino a nuove indicazioni operative e interpretative;
- (ii) dare mandato al Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana di attuare gli indirizzi sopraindicati avvalendosi del personale Comunale e di esperti esterni di riconosciuta qualificazione ed autorevolezza;
- (iii) escludere l'interesse del Comune di Milano a costituirsi parte civile nei confronti dei dipendenti attualmente indagati nell'ambito dei procedimenti penali indicati in premessa, e di quelli che eventualmente saranno indagati in fattispecie analoghe, fatti salvi futuri e diversi elementi conoscitivi;
- (iv) informare il Comitato per la Legalità, la Trasparenza e l'Efficienza amministrativa dell'adozione del presente provvedimento e dell'attività di attuazione degli indirizzi che sarà avviata, affinché possa esprimere eventuali suggerimenti su temi controversi.

Si resta pertanto in attesa della nomina della commissione di esperti da parte del Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana e delle indicazioni che verranno elaborate per la valutazione degli interventi edilizi con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di indagine.

Legge Regionale Lombardia n. 4 del 27 febbraio 2024 – “Disposizioni sull’attuazione della disciplina regionale finalizzata alla riduzione del consumo del suolo. Modifiche all’articolo 5 della L.R. 31/2014 e all’articolo 10 bis della L.R. 12/2005”. La legge regionale proroga di ulteriori 15 mesi i termini di validità dei Documenti di Piano dei PGT di diversi comuni situati nei territori delle province e della Città metropolitana di Milano, nelle quali l'adeguamento della rispettiva pianificazione territoriale alle disposizioni della per la riduzione del consumo di suolo risulta già efficace alla data del 31 dicembre 2022.

