

EDILIZIA E URBANISTICA

SEGNALAZIONI

Decreto-legge 27 dicembre 2024, n. 202 "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi", pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 302 del 27 dicembre 2024.

Il decreto c.d. Milleproroghe 2025 estende di ulteriori sei mesi, per un totale di 36 mesi, la proroga prevista dall'articolo 10-septies, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, con riferimento:

- (i) ai termini di inizio e di fine lavori dei permessi di costruire, delle SCIA, delle autorizzazioni paesaggistiche e delle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate, rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2024 e
- (ii) ai termini di validità e di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione urbanistica o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché dei termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2024.

Regione Lombardia – D.G.R. 11 novembre 2024, n. XII/3377 "Approvazione dei «Criteri e indirizzi per la definizione degli ambiti territoriali idonei per la localizzazione degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale» in attuazione all'art. 3 della legge regionale 15/2024".

In attuazione dell'art. 3 della L.R. 15/2024, è stata pubblicata sul BURL del 19 novembre 2024 n. 47 la delibera di Giunta regionale che individua i criteri e gli indirizzi a cui le Province dovranno attenersi nell'individuazione degli ambiti idonei per la localizzazione degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale.

Tra i requisiti indicati, si segnalano in particolare i seguenti:

- Localizzazione prioritaria degli insediamenti in prossimità di nodi strategici (autostrade, terminal intermodali, scali ferroviari, aeroporti, porti fluviali, Zone Logistiche Semplificate).
- Preferenza per aree dismesse, rigenerate o bonificate in modo tale da ridurre il consumo di suolo.
- tutela del paesaggio, dell'ambiente e delle attività agricole strategiche, evitando interferenze con aree protette, beni culturali o edifici e ambiti di rilevanza storico-architettonica.

Comune di Milano, Direzione Rigenerazione Urbana, Area Pianificazione Attuativa 2 - Deliberazione n. 1512 del 6 dicembre 2024.

La Giunta comunale ha approvato un nuovo aggiornamento dei valori relativi alla monetizzazione delle aree standard, appena definiti con il provvedimento dirigenziale n. 10623 del 13 novembre scorso. L'aggiornamento introduce un incremento del 14%, calcolato in base all'utilità economica derivante per l'operatore dalla mancata cessione delle aree standard. Tale incremento non trova applicazione per gli interventi edilizi:

- con cambio d'uso senza incremento di SL, per i quali l'importo non tiene conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione;
- soggetti a pianificazione attuativa e Permesso di Costruire Convenzionato, per i quali l'importo viene determinato a seguito di una apposita perizia estimativa predisposta dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale ovvero tramite altri enti o soggetti pubblici

competenti inclusa l’Agenzia delle Entrate.

Comune di Roma – approvazione dell’aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG).

In data 11 dicembre 2024, l’Assemblea capitolina di Roma Capitale ha adottato la variante alle NTA del PRG di Roma. Si tratta della prima modifica dopo oltre 16 anni dall’approvazione dell’attuale PRG.

Tra le principali novità, si segnala:

- la semplificazione delle procedure per i 200 piani integrati di rigenerazione previsti dal PRG e per la formazione dei programmi preliminari;
- nella destinazione urbanistica “residenziale” viene introdotta la sottocategoria turistico-ricettiva che include: bed and breakfast, affittacamere e case per vacanza. La nuova sottocategoria sarà disciplinata da un nuovo regolamento *ad hoc* su commercio e sulle strutture turistico-ricettive extralberghiere;
- estensione del contributo straordinario a tutte le più rilevanti valorizzazioni in centro storico;
- restrizioni alle ulteriori trasformazioni dell’agro romano;
- disciplina specifica per il recupero dei fabbricati abbandonati;
- disciplina specifica per *housing* sociale, ivi inclusi studentati e *senior housing*.

Focus: SALVA CASA

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), chiarimenti sulle regole di applicazione del Salva - Casa.

Il MIT, con comunicato pubblicato lo scorso 6 dicembre sul proprio sito istituzionale, ha chiarito che il c.d. Salva-Casa è una legge auto-applicativa, che non richiede l’adozione di atti attuativi da parte del Governo.

Regione Lombardia, Legge Regionale n. 20 del 6 dicembre 2024 - Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2024.

La Legge Regionale, entrata in vigore l’11 dicembre u.s., ha modificato diversi articoli della L.R. 12/2005 al fine di adeguarla alla nuova disciplina introdotta dal Decreto n. 69/2024 (c.d. Salva Casa). Segnatamente,

- viene modificato l’art. 33, comma 1 della L.R. 12/2005, integrandolo con i riferimenti alle disposizioni del DPR 380/2001 che disciplinano i casi di interventi soggetti alla SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire, Permesso di Costruire (anche in sanatoria);
- in materia di cambio di destinazione d’uso, vengono abrogati i commi 2 e 3 dell’art. 52. Per l’effetto di tale abrogazione, la fattispecie, d’ora in avanti, è disciplinata direttamente all’articolo 23-ter del DPR 380/2001 che stabilisce che i mutamenti di destinazione d’uso senza opere sono soggetti alla SCIA mentre, i cambi di destinazione d’uso con opere presuppongono l’ottenimento del titolo richiesto per l’esecuzione delle opere.

Infine, in relazione al tema del cambio di destinazione d’uso, sono state apportate delle modifiche alla L.R 17/2017 in materia di recupero dei vani e locali seminterrati. In particolare,

- è stato modificato l’art. 2 comma 3, sottoponendo il recupero dei seminterrati alla SCIA;
- è stato abrogato il comma 7 dell’art. 1, il quale stabiliva che “*i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d’uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell’agibilità*”.



Focus: HOUSING UNIVERSITARIO

Ministero dell'Università e della ricerca (MUR) – Chiarimenti per pratiche edilizie relative ad housing universitario.

Il MUR si è espresso in merito all'uso della cd. fast track amministrativa per la realizzazione di studentati con le risorse del PNRR. Nello specifico, è stato chiarito che:

- se l'intervento rispetta i criteri previsti dalla normativa derogatoria della procedura fast track, non è necessario redigere piani attuativi o particolareggiati per il recupero o la riqualificazione di aree già urbanizzate, anche se normalmente richiesti dalla pianificazione generale;
- per le aree completamente impermeabilizzate, nel rilascio del permesso di costruire in deroga, le competenze del Consiglio comunale vengono assorbite dal riconoscimento dell'intervento come di interesse pubblico;
- le amministrazioni possono rilasciare i permessi anche prima della valutazione sull'ammissibilità al finanziamento del DM 481/2024, ma questi permessi saranno validi solo se l'iter di finanziamento si concluderà positivamente;
- se l'intervento edilizio non viene completato o il finanziamento del PNRR non viene concesso, il permesso rilasciato con la procedura fast track torna soggetto alla normativa generale del DPR 380/2001.

Ministero dell'Università e della ricerca (MUR) - Chiarimenti sulla validità dei titoli abilitativi in relazione al contributo di cui al DM 481/2024 e al vincolo di destinazione funzionale.

Il MUR, in data 2 dicembre 2024, ha pubblicato alcuni chiarimenti in merito alla validità dei titoli abilitativi ottenuti per realizzare alloggi e residenze per studenti con le risorse del PNRR nonché al mancato rispetto del vincolo funzionale. Segnatamente:

- il completamento dell'opera per scopi pubblici garantisce la legittimità del titolo, indipendentemente da eventuali inadempienze degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, le cui conseguenze ricadono solo sul rapporto di finanziamento;
- il mancato rispetto del vincolo funzionale a studentato per 12 anni non invalida il titolo edilizio, ma comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 1-bis, commi 6 e 10, della Legge 338/2000 e dal DM 481/2024.

