

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Parziali difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziali. L'art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) riguarda gli interventi che presentano una parziale difformità rispetto al permesso di costruire, mentre un ampliamento e la realizzazione di un nuovo locale in sopraelevazione rientrano nell'ambito dell'art. 31 del Testo Unico dell'Edilizia, in quanto opere realizzate senza titolo o con una modifica sostanziale rispetto ad esso. Consiglio di Stato, sez. II, 24 dicembre 2024, n. 10380.

Ultrattività delle convenzioni urbanistiche. Ripetizione degli oneri di urbanizzazione a seguito della mancata esecuzione del Piano. Le prescrizioni urbanistiche contenute in una convenzione (e, più in generale, in uno strumento di pianificazione attuativa) restano pienamente operanti e vincolanti fino all'approvazione di un nuovo piano attuativo. Specularmente, a fronte dell'ultrattività delle previsioni urbanistiche convenzionali, vi è l'obbligo per il privato di rispettare gli impegni assunti, inclusi quelli relativi al pagamento degli oneri. Pertanto, non esiste alcun diritto alla ripetizione delle somme dovute derivante dalla decisione unilaterale del soggetto attuatore di non realizzare gli interventi previsti in convenzione, poiché ciò costituirebbe una modifica dell'accordo tale da richiedere un *contrarius actus*. Consiglio di Stato, sez. IV, 30 dicembre 2024, n. 10488.

Sulla pendenza del procedimento di condono e l'ammissibilità della demolizione dell'immobile. Gli ordini di demolizione delle opere abusive sono illegittimi se vengono emessi mentre è ancora in corso il termine per la presentazione della domanda di condono o dopo che questa è già stata presentata. Infatti, fino a quando non vengono definite le domande di condono edilizio eventualmente presentate, tutti i provvedimenti amministrativi già adottati o in fase di adozione, relativi a sanzioni per abusi edilizi, devono considerarsi sospesi. Solo nel caso in cui la istanza venga respinta, sarà possibile procedere con la demolizione del bene, rendendo così superflua qualsiasi decisione sulla legittimità o meno delle costruzioni in questione. Consiglio di Stato, sez. II, 21 gennaio 2025, n. 439.

Rimozione dell'abuso edilizio e limiti all'autotutela. La rimozione dell'abuso non fa sorgere in capo all'Amministrazione l'obbligo di revocare i provvedimenti ormai definitivi e non più impugnabili di accertamento della natura abusiva del fabbricato, non configurandosi, quindi alcuna eccezionale ipotesi di c.d. "autotutela doverosa". Il semplice ripristino della legalità violata, infatti, non è sufficiente né a legittimare l'esercizio del potere di autotutela da parte dell'Amministrazione, né tantomeno a trasformare un potere discrezionale in un potere vincolato. Consiglio di Stato, Sezione II, 24 gennaio 2025, n. 562.

SEGNALAZIONI

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT), Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Il MIT ha pubblicato le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge del 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge

del 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)".

Il documento si compone in particolare di quattro sezioni:

- la prima sezione è dedicata alle questioni inerenti allo stato legittimo degli immobili (articolo 9-bis D.P.R. 380/2001);
- la seconda sezione è dedicata al mutamento della destinazione d'uso (articoli 10, comma 2, e 23-ter D.P.R. 380/2001);
- la terza sezione è dedicata alla semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali (articoli 34-bis, 34-ter e 36-bis D.P.R. 380/2001);
- la quarta sezione è invece dedicata all'adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano (articoli 2-bis, 6 e 24 D.P.R. 380/2001).

Come è possibile leggere nell'“*Introduzione e nota metodologica*”, le succitate linee guida sono state pubblicate in risposta alle sollecitazioni pervenute dalle competenti Amministrazioni, nonché dagli operatori di settore, e intendono fornire linee di indirizzo e criteri interpretativi finalizzati a fornire un supporto nell'attuazione sull'intero territorio nazionale delle disposizioni del DL Salva Casa.

Comune di Roma, pubblicazione della deliberazione di aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG).

È stata pubblicata sull'Albo Pretorio la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024 con la quale è stata adottata la variante parziale agli articoli delle NTA del vigente PRG di Roma Capitale. Come specificato nella deliberazione, fino al prossimo 7 aprile 2025 sarà possibile visionare il contenuto e presentare osservazioni alle NTA.

Tra le principali novità introdotte, si segnalano:

- nella destinazione urbanistica “residenziale” viene introdotta la sottocategoria turistico-ricettiva che include: *bed and breakfast*, affittacamere e case per vacanza;
- restrizioni alle ulteriori trasformazioni dell'agro romano;
- una disciplina specifica per il recupero dei fabbricati abbandonati;
- una disciplina specifica per *housing* sociale, tra cui studentati e *senior housing*;
- una disciplina transitoria specifica, secondo la quale “*Le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione introdotte dalla Delibera di A.C. n.169/2024 non si applicano nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, ai permessi di costruire ovvero ad ogni altri titoli abilitativi comunque denominati formalmente approvati o presentati prima della data di adozione delle (...) Norme e alla stessa data non rilasciati se conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione o presentazione, ai Progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente, per i quali alla data di adozione delle (...) Norme, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare*” (art. 113 comma 5-bis).

