

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Natura della C.I.L.A. e comunicazione di inefficacia. La C.I.L.A. è uno strumento di semplificazione ascrivibile al *genus* della liberalizzazione delle attività private, rispetto al quale viene previsto un potere di controllo a campione dell'Amministrazione. Al fine di evitare il rischio di mancata stabilizzazione nel tempo della legittimità del progetto oggetto di C.I.L.A., gli atti variamente adottati dagli enti locali sotto la qualificazione di declaratorie di irricevibilità (ovvero archiviazione o simili) devono essere assunti tenendo conto dei limiti di tempo e di motivazione declinati in relazione alla S.C.I.A. dall'art. 19, commi 3, 4, 6-bis e 6-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241. Consiglio di Stato, sez. II, 25 febbraio 2025, n. 1651

Opere prive di autorizzazione rappresentate in elaborati grafici allegati a titoli edilizi successivamente rilasciati. Non è giuridicamente configurabile un atto di assenso implicito ad opere abusive, semplicemente rappresentate in un elaborato grafico a corredo di una istanza volta ad ottenere l'autorizzazione per altre e diverse opere, poi regolarmente assentite dall'amministrazione comunale. Consiglio di Stato, sez. VII, 18 febbraio 2025, n. 1382

Piano attuativo in zona urbanizzata. La necessità dello strumento urbanistico attuativo è esclusa solo in presenza di una pressoché completa edificazione della zona. Nel caso di una zona già urbanizzata, ma caratterizzata da un'edificazione disomogenea, può invece essere richiesta l'approvazione di un piano attuativo al fine di restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora definendo *ex novo* un disegno urbanistico di completamento della zona. Consiglio di Stato, sez. III, 10 febbraio 2025, n. 1076

Impugnativa della variante al P.R.G. in relazione a previsioni dettate rispetto a immobili di proprietà di terzi. Sussiste l'interesse qualificato e differenziato legittimante l'impugnazione delle deliberazioni di adozione e approvazione di una variante al P.R.G., qualora i ricorrenti non si limitino in sede giudiziale a fare leva sulla mera *vicinitas* ma evidenzino anche le ricadute concrete e lesive degli effetti della variante sulla fruizione della loro proprietà. Consiglio di Stato, sez. VII, 29 gennaio 2025, n. 714

Stato legittimo in seguito alle modifiche apportate dal decreto c.d. Salva Casa. Il vigente art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, come modificato dal decreto c.d. Salva Casa, subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile ad una chiara evidenza che l'amministrazione abbia adeguatamente verificato la legittimità dei titoli pregressi. Di conseguenza, una implicita e presunta attestazione da parte del soggetto interessato della regolarità dei titoli pregressi non contestati, non è sufficiente a dimostrare la regolarità dell'immobile. TAR Lombardia, Milano, sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227

Permesso di costruire convenzionato quale modalità semplificata e alternativa al piano attuativo. Il decreto legge n. 133 del 2014, convertito in legge n. 164/2014 (c.d. Sblocca Italia) ha introdotto il permesso di costruire convenzionato quale istituto alternativo agli strumenti urbanistici attuativi. Allorquando *"le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata"*, l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato è ammesso in aree

parzialmente urbanizzate e per interventi edilizi di bassa entità a condizione che lo stato di urbanizzazione e di dotazione di standard possa essere verificato concretamente. [TAR Campania, Napoli, Sez. VIII, 20 gennaio 2025, n. 537](#)

SEGNALAZIONI

[Variante alle N.T.A. del P.R.G. di Roma, nota del 4 marzo 2025 della Direzione Regionale Urbanistica del Lazio.](#)

La Direzione Regionale Urbanistica del Lazio con nota del 4 marzo 2025 ha confermato che l'iter di approvazione della variante alle N.T.A. del P.R.G. di Roma seguirà la modalità semplificata disciplinata dall'articolo 9, comma 62 della L.R. 19/2022.

La variante, come approvata con deliberazione n. 169/2024, non comporta variazioni sostanziali allo strumento urbanistico generale vigente e, di conseguenza, non necessita delle ordinarie procedure di approvazione.

[Comune di Milano, pubblicazione del secondo avviso esplorativo per la realizzazione e gestione di alloggi in edilizia residenziale sociale calmierata - ERSC.](#)

La Direzione Casa del Comune di Milano, in esecuzione alle Linee di Indirizzo politico approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 1299/2024, ha indetto il secondo avviso esplorativo del "Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano". L'invito è finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per la realizzazione e gestione, su aree di proprietà comunale in diritto di superficie, di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC).

Gli alloggi, da concedere in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad euro 80/mq annui, interessano le seguenti aree del Comune di Milano: Via Bovisasca 18 (ST: 1.838 mq), Via Pitagora (ST: 4.868 mq), Pompeo Leoni (ST: 12.230 mq), Via Medici del Vascello (ST: 14.336 mq).

[Comune di Milano, definizione degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di attrezzature e opere di interesse generale ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT e dell'art. 9 comma 10 della L.R. n. 12/2005, non ricomprese nelle fattispecie regolate dall'art. 17 comma 3 lettera c\) del D.P.R. n. 380/2001.](#)

Con la deliberazione n. 11 del 3 marzo 2025, il Consiglio Comunale ha approvato - ad integrazione della deliberazione n. 23 del 17 maggio 2023 - gli oneri di urbanizzazione applicabili in caso di attrezzature e opere di interesse generale, non realizzate da enti istituzionalmente competenti né quali opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici.

Il Consiglio Comunale ha previsto la corresponsione dei seguenti importi "ridotti" (in considerazione della pubblica utilità delle opere realizzate), mantenendo la suddivisione della città in due fasce tariffarie (centrale e periferica):

- con riferimento alle attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo e per l'educazione e la formazione, un importo di euro 73,80/mq per la zona centrale e di euro 38,10/mq per la zona periferica;
- con riferimento alle attrezzature sportive, un importo di euro 36,90/mq per la zona centrale e di euro 19,05/mq per la zona periferica.

