

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Lo stato legittimo post “D.L. Salva-Casa” non consente la legittimazione implicita di opere estranee a quelle oggetto del titolo edilizio. Non è configurabile alcun atto di assenso implicito rispetto ad opere abusive che risultino semplicemente rappresentate in un elaborato grafico allegato ad una istanza finalizzata ad ottenere l’autorizzazione per altre e diverse opere, successivamente assentite dall’amministrazione. Consiglio di Stato, sezione VII, 18 febbraio 2025, n. 1382.

Impianti di telefonia mobile in zona vincolata e bilanciamento degli interessi coinvolti.

In presenza di istanze di autorizzazione alla realizzazione di stazioni radio base di telefonia mobile in aree soggette a vincolo paesaggistico, vengono in considerazione, da un lato, l’interesse qualificato alla modernizzazione delle infrastrutture di telecomunicazione e alla diffusione delle stesse e, dall’altro, l’interesse alla tutela degli elementi di pregio del territorio. Le amministrazioni, pertanto, devono orientarsi non verso il divieto dell’impianto di telecomunicazioni ma verso la conformazione delle caratteristiche dello stesso, in modo da ridurre nella massima misura possibile l’impatto sullo scenario tutelato. La tutela del bene paesaggio deve quindi essere intesa in senso dinamico e flessibile. T.A.R. Lombardia, Brescia, sezione II, ordinanza 25 marzo 2025, n. 111.

Qualifica di un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione. Per qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, occorre che le modifiche realizzate siano di portata limitata e comunque riconducibili all’organismo preesistente. T.A.R. Lombardia, Milano, sezione IV, 1° aprile 2025, n. 1133.

SEGNALAZIONI

Comune di Milano, Direzione Rigenerazione Urbana – Nota 27 marzo 2025.

La Direzione Rigenerazione Urbana, tramite una comunicazione pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Milano, ha chiarito le nuove modalità di interazione tra il pubblico e i propri uffici.

In particolare:

- (i) le richieste di informazioni su tematiche non strettamente tecniche saranno gestite esclusivamente in forma scritta dall’Ufficio Relazioni con il Pubblico;
- (ii) sarà possibile prenotare, attraverso il portale del Comune, appuntamenti per questioni relative a oneri, pratiche Ucredil/Cementi armati e per la risoluzione di problematiche complesse riguardanti pratiche in corso; nel caso in cui l’utente chieda la presenza all’incontro del proprio legale l’appuntamento dovrà essere richiesto e fissato con il dirigente competente, che valuterà l’eventuale presenza di un legale anche lato Amministrazione;
- (iii) le richieste di accesso alla documentazione edilizia comunale saranno gestite attraverso un nuovo portale digitale dedicato.

Focus: SALVA CASA

Modulistica edilizia per l'applicazione del Salva Casa.

In data 27 marzo *u.s.* è stato approvato in conferenza unificata l'accordo tra Governo, Regioni e ANCI sull'adeguamento della modulistica edilizia alle semplificazioni e alle modifiche normative introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), come convertito dalla L. n. 105/2024.

In particolare, l'accordo prevede l'aggiornamento della modulistica mediante l'inserimento, in appositi riquadri, dei riferimenti relativi a tutte le misure introdotte dal D.L. Salva Casa. Le regioni dovranno aggiornare la modulistica unica entro il prossimo 9 maggio, mentre i comuni saranno tenuti all'adeguamento della propria modulistica entro il 23 maggio 2025.

Ministero della Cultura - Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69.

Con circolare del 4 aprile *u.s.*, la Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ha chiarito alcuni profili di apparente contrasto tra l'art. 36-bis del Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.) e alcune disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'atto di indirizzo affronta vari temi rilevanti, tra cui:

- (i) l'assenza di contrasto con l'art. 183 comma 6 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che prevede che altre leggi non possano introdurre deroghe ai principi del medesimo D.Lgs. n. 42/2004 se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni;
- (ii) l'autonomia del procedimento di sanatoria ex art. 36 bis, comma 4, T.U.E. rispetto a quello previsto dall'art. 167, commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- (iii) la necessità di svolgere le valutazioni relative alla compatibilità paesaggistica degli interventi entro il termine perentorio di 90 giorni, considerando che al decorso del termine si perfeziona il silenzio-assenso.

Focus: HOUSING UNIVERSITARIO

Ministero dell'Università e della ricerca (MUR) – Invito agli enti pubblici per messa a disposizione del proprio patrimonio immobiliare per realizzazione posti alloggio universitari di cui al DM 481/2024 con possibilità di applicazione di specifiche norme derogatorie da parte del Commissario straordinario.

Il MUR, in data 27 marzo *u.s.*, ha rivolto un invito formale agli enti pubblici – comprese amministrazioni dello Stato, enti pubblici economici, consorzi, associazioni e autorità di sistema portuale – affinché rendano disponibili immobili di loro proprietà, anche demaniali, per la realizzazione di residenze universitarie nell'ambito degli interventi previsti dal DM 481/2024.

Nello specifico:

- (i) le amministrazioni interessate dovranno avviare, con urgenza e comunque entro il 31 maggio 2025, i procedimenti per l'affidamento in concessione dei beni a soggetti pubblici o privati, attraverso avvisi pubblici o manifestazioni d'interesse, nel rispetto del Codice dei contratti pubblici;
- (ii) i soggetti selezionati potranno presentare domanda di partecipazione al bando DM 481/2024 in qualità di attuatori, stipulando contratti di concessione subordinati all'approvazione del progetto da parte dell'organo competente;
- (iii) è prevista la possibilità per il Commissario Straordinario per l'Housing Universitario di adottare, su richiesta motivata dell'Amministrazione, ordinanze in deroga all'ordinamento vigente, ai sensi dell'art. 5 del DL 19/2024, per superare criticità specifiche e accelerare la realizzazione degli interventi.

