

EDILIZIA E URBANISTICA

Focus: DDL Salva Milano

Via libera della Camera al Disegno di Legge "Salva Milano"

L'VIII Commissione della Camera dei Deputati, nella seduta di giovedì 21 novembre 2024, ha approvato il DDL Salva Milano che, all'esito degli ultimi emendamenti, contiene le seguenti previsioni.

- **Obbligo di pianificazione attuativa: interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, primo comma, L. 1150/1942, e dell'art. 8, punto 2 del DM 144/1968.**

Il DDL contiene una norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, primo comma, L. 1150/1942, che individua i limiti di volumi e altezze delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale, e dell'art. 8, punto 2 del DM 144/1968, che prevede l'obbligo di pianificazione attuativa in caso di interventi edilizi che comportano la creazione di altezze eccedenti quelle degli edifici preesistenti e circostanti.

In particolare, il testo votato, chiarisce che, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni, non è obbligatoria l'approvazione di piani attuativi comunali in caso edificazione di nuovi immobili o di interventi anche di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se realizzati in ambiti edificati e urbanizzati.

Tale previsione si applica anche nel caso di interventi che implicano la creazione di altezze eccedenti quelle degli edifici preesistenti e circostanti, qualora ciò non contrasti con un interesse pubblico concreto e attuale al rispetto di tali limiti o sia previsto dagli strumenti urbanistici applicabili.

- **Rispetto degli standard urbanistici e dei limiti di distanza**

Il DDL prescrive che, negli interventi di cui al precedente punto, sia in ogni caso fatto salvo il rispetto dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici di riferimento nonché, in caso di nuove costruzioni, delle distanze minime tra fabbricati, eventualmente derogabili solo in sede di pianificazione attuativa.

- **Ristrutturazione edilizia: interpretazione autentica dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001**

La norma di interpretazione autentica della definizione di ristrutturazione edilizia prevista nel DDL precisa che, a decorrere dall'entrata in vigore del D.L. 69/2013, tale categoria di intervento comprende anche gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali.

La proposta di legge è ora al vaglio del Senato per l'approvazione definitiva.

GIURISPRUDENZA

Dehors e caratteristiche costruttive.

Il Comune dispone sia del potere di rilasciare i titoli edilizi e paesaggistici per la realizzazione di dehors sia di adottare un regolamento di carattere generale che definisca le caratteristiche delle strutture da installare. [Consiglio di Stato, sez. V, 23 ottobre 2024, n. 8474.](#)

Convenzioni urbanistiche e limiti dell'accertamento incidentale del giudice amministrativo.

La scadenza della convenzione di lottizzazione riguarda l'efficacia del regime urbanistico introdotto dalla convenzione e non anche i suoi effetti obbligatori. Scaduta la convenzione, l'amministrazione non rimane vincolata alle scelte urbanistiche trasfuse nella convenzione, ma le parti possono esigere l'adempimento degli obblighi anche oltre il termine di scadenza. [Consiglio di Stato, sez. IV, 17 ottobre 2024, n. 8327.](#)

Il certificato di agibilità può essere propedeutico a dimostrare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Il certificato di agibilità presuppone non soltanto la regolarità igienico-sanitaria dell'immobile, ma anche la conformità al titolo edilizio che ne ha consentito la costruzione o la trasformazione. [Consiglio di Stato, sez. IV, 24 settembre 2024, n. 7740.](#)

Il termine di decadenza per l'impugnazione del permesso di costruire decorre dall'inizio dei lavori.

Quando il cartello di cantiere è apposto tempestivamente o contestualmente all'inizio dei lavori, il termine di decadenza per impugnare il permesso di costruire decorre dalla data della sua apposizione. Dalla descrizione dei lavori riportati nel cartello di cantiere si ha, infatti, piena conoscenza dell'intervento progettato e della sua eventuale incidenza lesiva sulla sfera giuridica di terzi. [TAR Liguria - Genova, sez. II, 23 settembre 2024, n. 630.](#)

SEGNALAZIONI

[Comune di Milano, Determina Dirigenziale n. 10623 del 13 novembre 2024](#)

Nelle more dell'approvazione della delibera di Giunta per la puntuale determinazione dei nuovi valori di monetizzazione, il Comune di Milano con provvedimento dirigenziale ha individuato per l'anno 2024 i valori minimi delle monetizzazioni applicabili nei soli casi di interventi edilizi implicanti cambio di destinazione d'uso. Tali valori corrispondono al costo di acquisizione mediante esproprio di un'area urbana libera.

[Soprintendenza per la Città Metropolitana di Milano, Comunicazione n. 0155086 del 19 settembre 2024](#)

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano, con riferimento agli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, ha chiarito che trova applicazione il regime derogatorio introdotto dal Decreto Salva Casa. Pertanto, si forma il silenzio assenso sulle richieste di parere vincolante della Soprintendenza di compatibilità paesaggistica pervenute in data successiva al 29 luglio 2024 e decorsi 90 giorni dal ricevimento della richiesta di parere, gli Enti preposti potranno concludere il procedimento di accertamento di conformità.



[Comune di Roma Capitale, Circolare n. 0205723 del 21 ottobre 2024 – “Prime indicazioni per l’applicazione del Decreto Salva Casa – Indirizzi per gli uffici”.](#)

Il Comune di Roma, al fine di garantire continuità all’attività amministrativa, ha fornito agli uffici tecnici alcune indicazioni applicative delle previsioni introdotte dal Decreto Salva Casa in modifica al DPR n. 380/2001.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la Circolare:

- ha chiarito che restano pienamente applicabili le disposizioni le N.T.A. del P.R.G. vigente e non trovano applicazione le norme di cui al Decreto Salva Casa relative: (i) ai mutamenti di destinazione d’uso ammissibili (ii) agli obblighi di reperire aree per servizi in ragione dei mutamenti stessi; in caso di mutamento di destinazione d’uso rimangono, altresì, invariate le norme relative agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e al contributo afferente il costo di costruzione, nonché all’eventuale Contributo Straordinario.
- ha previsto una tabella delle oblazioni per le procedure edilizie depositate in sanatoria ai sensi dell’art. 36-bis del DPR n. 380/2001.
- ha chiarito che trovano applicazione le deroghe ai requisiti minimi (altezza minima interna dei locali e superficie minima dei monocalci) di agibilità limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sono esclusi gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o mutamento di destinazione d’uso, anche se classificati come ristrutturazione edilizia.

[Regione Umbria, Circolare n. 235327 del 23 ottobre 2024 – “Circolare per l’applicazione delle disposizioni dettate dal “Decreto Salva Casa” e ricadute sulla LR 1/2015”.](#)

La Regione Umbria ha illustrato la portata delle modifiche del Decreto Salva Casa e il rapporto con la Legge Regionale n. 1/2015 sul governo del territorio.

La circolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ha chiarito che:

- in tema di recupero dei sottotetti rimane vigente la norma regionale in quanto compatibile con il nuovo assetto normativo salvo che per i riferimenti temporali (esistenza dell’edificio al 31.12.2009) e di destinazione d’uso (residenza e servizi).
- trovano diretta applicazione le modifiche di cui all’articolo 6 del DPR 380/2001 - attività eseguibili in regime di edilizia libera (installazione delle vetrate panoramiche e di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici), nonché le modifiche in tema di stato legittimo, di requisiti di agibilità, e di tolleranze.
- si applica la maggiorazione delle sanzioni pecuniarie conseguenti alle difformità edilizie (incremento del 50% degli importi e sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione).

[Comune di Bergamo – Pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 6 novembre 2024 il nuovo Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 11 aprile 2024, n. 24.](#)

