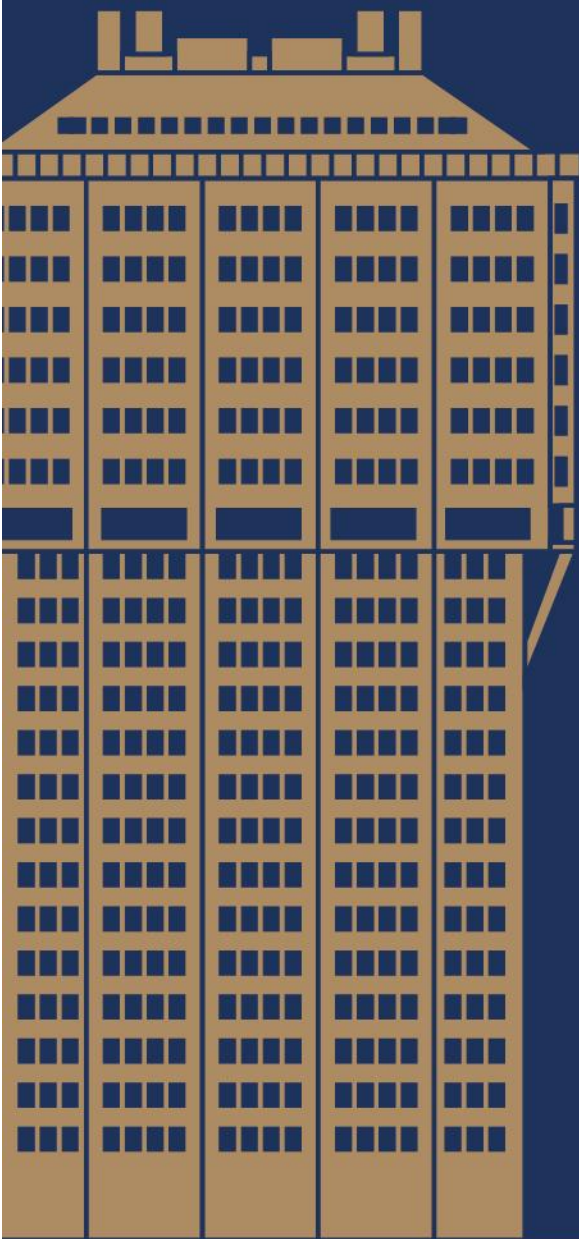


Real Estate News



Rassegna
trimestrale

n.2
gennaio 2025

Highlights

Grandi locazioni: capacità
derogatoria della Legge n.
392/78

IVA su fabbricati, terreni e
fabbricati in costruzione

DDL Rigenerazione Urbana

In questo numero

Diritto Immobiliare

- Legittima la disapplicazione della proroga delle concessioni balneari al 30 settembre 2027 - 19 dicembre 2024(pag. 4)
- Comune di Milano: avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati contenenti soluzioni tecnico-gestionali finalizzate alla realizzazione e gestione di alloggi in edilizia residenziale sociale calmierata (ERSC) nell'ambito del piano straordinario per la casa accessibile a Milano - 16 dicembre 2024.....(pag. 4)
- Grandi locazioni: capacità derogatoria della Legge n. 392/78 - 9 dicembre 2024.....(pag. 5)
- Housing Universitario con risorse PNRR: il MUR pubblica dei chiarimenti sull'uso della fast track amministrativa - 28 novembre 2024.....(pag. 5)
- PBSA in Italia: nuove normative indispensabili per la crescita - 13 novembre 2024.....(pag. 6)
- Nuovo Codice dei contratti pubblici: realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo - 25 ottobre 2024.....(pag. 6)

Tax

- Il regime IVA (esclusione/imponibilità) delle somme corrisposte all'appaltatore per inadempimento dell'appaltante tra Agenzia delle Entrate (Risposta a interpello n. 223 del 18 novembre 2024) e Corte di Giustizia UE (sentenza 28 novembre 2024, causa C-622/23) - 29 novembre 2024.....(pag. 8)
- IVA su fabbricati, terreni e fabbricati in costruzione: la pronuncia della Corte di Giustizia UE (C-594/23) - 8 novembre 2024.....(pag.9)
- IVA e sviluppi immobiliari: non si applica l'IVA sulle somme corrisposte al Comune per misure di compensazione ambientale e territoriale connesse a un'operazione urbanistica ed edilizia - 31 ottobre 2024.....(pag. 10)

Diritto Urbanistico

- Salva Casa: il Consiglio di Stato si pronuncia sullo Stato Legittimo ex art. 9bis DPR n. 380/2001 - 23 dicembre 2024..... (pag. 11)
- Decreto Milleproroghe 2025 - nuova proroga dei termini dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche - 18 dicembre 2024.....(pag. 12)
- Salva Milano: perché serve - 12 dicembre 2024.....(pag. 12)
- Roma: adottata la variante normativa al PRG - 12 dicembre 2024.....(pag. 13)
- Aggiornamento dei valori minimi per la monetizzazione appena approvati dal Comune di Milano - 11 dicembre 2024.....(pag. 13)
- I valori minimi per la monetizzazione dello standard scoraggiano gli interventi di rigenerazione - 25 novembre 2024.....(pag. 14)
- Milano: ogni giorno di stallo costa, si deve intervenire al più presto per non perdere competitività - 8 novembre 2024.....(pag. 14)

- Piano Casa Milano: gli ingredienti per farlo funzionare – 7 novembre 2024.....(pag. 15)
- DDL RIGENERAZIONE URBANA: nel testo unificato manca chiarezza e ci sono sovrapposizioni – 4 novembre 2024.....(pag. 15)
- Salva Milano: è il momento di agire – 18 ottobre 2024.....(pag. 15)
- Volumetria, contratto blindato – 1 ottobre 2024.....(pag. 16)

Litigation

- Riforma Cartabia e applicabilità del procedimento di sfratto per morosità al contratto di affitto di azienda – 24 gennaio 2025.....(pag. 17)



Diritto Immobiliare

Legittima la disapplicazione della proroga delle concessioni balneari al 30 settembre 2027 da parte delle Amministrazioni concedenti

Tutti gli interventi legislativi che dopo le pronunce dell'Adunanza Plenaria nn. 17 e 18/2021 hanno ulteriormente prorogato il termine di efficacia delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-balneari contrastano con l'art. 12 della 2006/123/CE (c.d. direttiva Bolkenstein).

In materia, infatti, opera il principio comunitario secondo il quale, se a causa della scarsità della risorsa naturale vi è un numero limitato di autorizzazioni disponibili, gli Stati membri devono applicare procedure imparziali di selezione tra i potenziali candidati e non possono disporre né il rinnovo automatico delle autorizzazioni, né rilasciare delle autorizzazioni senza scadenza.

Secondo la sentenza del TAR Liguria, Sez. I, n.869 pubblicata il 14 dicembre 2024, pertanto, anche il decreto-legge 16 settembre 2024, n. 131 (convertito, con modificazioni, dalla legge 14 novembre 2024, n. 166), nella parte in cui (art. 1), novellando l'art. 3, co. 1, legge n. 118/2022, ha disposto un'ulteriore proroga dell'efficacia delle concessioni demaniali marittime fino al 30 settembre 2027, è legittimamente disapplicabile dalle Amministrazioni concedenti, al pari di tutti gli altri interventi normativi di proroga precedenti.

Comune di Milano: avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati contenenti soluzioni tecnico-gestionali finalizzate alla realizzazione e gestione di alloggi in edilizia residenziale sociale calmierata (ERSC) nell'ambito del piano straordinario per la casa accessibile a Milano

Oggi il Comune di Milano ha pubblicato un Avviso con cui ha indetto un'indagine esplorativa volta a verificare, tramite la raccolta di manifestazioni d'interesse, la disponibilità di soggetti privati a realizzare e gestire su aree di proprietà comunale, alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata ("ERSC") – come definita nelle "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano" – ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad Euro 80/mq annui, ed eventuali funzioni libere compatibili, nonché a realizzare alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici – SAP (ove previsti).

Al fine di garantire il finanziamento dei progetti (bancabilità), l'Amministrazione Comunale prevede di concedere agli operatori le aree / i compendi oggetto dell'Avviso attraverso l'istituto giuridico del diritto di superficie, secondo le modalità meglio definite nel prosieguo.

Il Comune si riserva, ad esito alla verifica delle proposte ricevute, di valutare l'eventuale costituzione di altri diritti reali di godimento o comunque l'assegnazione delle aree / dei compendi mediante altre forme concessorie o contrattuali idonee a salvaguardare la finanziabilità e la sostenibilità economica degli interventi.

L'Avviso consente al Comune di raccogliere proposte volte a meglio precisare, in fasi successive, lo sviluppo delle aree e/o dei compendi che ne sono oggetto, in coerenza con la disciplina urbanistica e con il contesto territoriale di riferimento.

Vedremo se il mercato riconoscerà la fattibilità di questi interventi su aree da bonificare, costruire e locare a 80 euro/mq.

Si riporta di seguito il link al sito del Comune per prendere visione dell'Avviso e degli allegati: <https://lnkd.in/d9zt7EFV>

Grandi locazioni: capacità derogatoria della Legge n. 392/78

Come rapportarsi rispetto alla richiesta di un cliente di introdurre nel testo contrattuale di una locazione la facoltà recesso ad nutum a favore del locatore o, ancora, di prevedere la facoltà di quest'ultimo di impedire il rinnovo del contratto alla prima scadenza per qualsiasi motivo?

Pur in presenza di un dato normativo all'apparenza così chiaro, come quello dell'articolo 79, comma terzo, della Legge 392/78, il quale ammette espressamente pattuizioni in deroga alla predetta legge purché ciò avvenga nell'ambito delle "grandi locazioni", la prassi consolidata tra gli operatori del settore ha evidenziato particolare prudenza rispetto all'utilizzo delle facoltà derogatorie che il predetto art. 79 offre.

Ebbene, l'ordinanza n. 3399 del 6 febbraio 2024 della Corte di Cassazione, ha chiarito la portata applicativa dell'articolo 79 della Legge 392/1978, riconoscendo esplicitamente in capo alle parti, nelle "grandi locazioni", la facoltà di negoziare liberamente le clausole su durata minima, rinnovo automatico, prelazioni, recesso per gravi motivi, recesso del locatore, indennità a fine locazione, indicizzazione e/o aumenti del canone.

Housing Universitario con risorse PNRR: il MUR pubblica dei chiarimenti sull'uso della fast track amministrativa

Con una nota del Commissario Straordinario dedicato allo *student housing* pubblicata sul sito istituzionale lo scorso 24 novembre, il MUR si è espresso in merito all'uso della cd. fast track amministrativa per la realizzazione di studentati con le risorse del PNRR.

Tra i più importanti chiarimenti contenuti nella nota, segnaliamo quelli relativi a: (i) la redazione di piani attuativi o particolareggiati per progetti volti al recupero e/o riqualificazione di aree già urbanizzate; (ii) la valutazione (eventuale) del consiglio comunale nei casi di interventi su aree già interamente impermeabilizzate nell'ambito

del rilascio del permesso di costruire in deroga; (iii) il pagamento del contributo di costruzione e (iv) il rilascio dei titoli anche prima che si perfezioni la valutazione di ammissibilità del finanziamento.

Si tratta sicuramente di indicazioni rilevanti, anche se, da parte nostra, auspichiamo che il lavoro che stiamo portando avanti con le associazioni di categoria per estendere la fast track anche ai progetti non beneficiari delle risorse PNRR, possa concretizzarsi al più presto.

PBSA in Italia: nuove normative indispensabili per la crescita

In Italia, il forte divario tra domanda e offerta ha comportato la nomina, a partire dal 7 maggio 2024, di un commissario straordinario avente pieni poteri (la Dott.ssa Manuela Manenti).

Molti operatori privati stanno lavorando su questa asset class. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ha un obiettivo molto ambizioso, ossia la creazione di 60.000 nuovi posti letto entro il 30 giugno 2026 e, recentemente, il Governo ha stanziato nuove risorse per incrementare la capienza dei bandi ai sensi della Legge 338/2000 (i.e. la prima normativa italiana che fornisce fondi pubblici ad alcune specifiche categorie per realizzare PBSA).

In attesa di eventuali modifiche al PNRR, giocherebbe un ruolo fondamentale avere una corsia amministrativa preferenziale per questa asset class non solo per i progetti reputati idonei per il cofinanziamento del PNRR. Alla data odierna, infatti, i progetti finanziabili dal PNRR possono beneficiare di alcune procedure semplificate (ad esempio, per cambi di destinazione d'uso e deroghe al requisito dei posti auto). Allo stesso modo, la possibilità di ricorrere ad un iter amministrativo accelerato nel caso di progetti privati che non necessitano dei fondi del PNRR potrebbe aumentare il numero di investimenti in Italia, i cui investitori stranieri si vedrebbero così garantito il tempestivo completamento di tali progetti.

Gli alloggi per studenti costituiscono un'infrastruttura sociale di interesse pubblico; pertanto, è fondamentale che vengano realizzati per i futuri cittadini, dobbiamo affrettarci!

Il nostro Studio legale, insieme alle associazioni professionali interessate, sta già lavorando a tal fine.

Nuovo Codice dei contratti pubblici: realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

[Angela Ruotolo](#) fa il punto sulle norme del nuovo Codice dei contratti pubblici dedicate agli appalti dei privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo durante [RE ITALY Meeting 2024](#), organizzato da [Monitor Immobiliare](#) e [Monitor Legale](#) lo scorso 16 ottobre.

Le esigenze di semplificazione di una normativa che impone a operatori economici privati di “trasformarsi” in vere e proprie stazioni appaltanti pubbliche non sono state colte dalla riforma dei contratti pubblici.

Servirebbero invece norme specifiche per semplificare l’aggiudicazione di questo particolare tipo di appalti, fondamentali per le operazioni di rigenerazione urbana.

Ma anche lo schema del decreto correttivo appena approvato in Consiglio dei Ministri non contiene alcuna novità che consenta di conciliare le esigenze di trasparenza e di concorrenza imposte dalla normativa comunitaria con quelle della sostenibilità degli investimenti nel settore immobiliare.



Diritto Tributario

Il regime IVA (esclusione/imponibilità) delle somme corrisposte all'appaltatore per inadempimento dell'appaltante tra Agenzia delle Entrate (Risposta a interpello n. 223 del 18 novembre 2024) e Corte di Giustizia UE (sentenza 28 novembre 2024, causa C-622/23)

Nella recente risposta all'interpello n. 223 del 18 novembre scorso, l'Agenzia ha affermato che le somme pagate dalla stazione appaltante all'appaltatore per la sospensione illegittima dei lavori disposta dall'appaltante sono escluse da IVA, se hanno solo natura risarcitoria e non di corrispettivo per una prestazione di servizi dell'appaltatore.

Il caso riguardava un indennizzo dovuto dall'appaltante all'appaltatore per sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 159, comma 4, del D.P.R. n. 207/2010 (regolamento di attuazione del D.Lgs. n. 163/2006 recante il previgente Codice dei contratti pubblici). La norma disciplina l'indennizzo per la sospensione dei lavori disposta dalla stazione appaltante per un periodo superiore a quanto previsto dal citato art. 159. L'indennizzo era stato quantificato e concordato dalle parti ai sensi dell'art. 160 del D.P.R. n. 207/2010 che disciplina i criteri per quantificare il danno per sospensione illegittima dei lavori disposta dalla stazione appaltante.

A tal fine le parti intendevano sottoscrivere un accordo transattivo (art. 1965 del codice civile) volto anche a chiudere, in via stragiudiziale, il contenzioso civile avviato dall'appaltatore. Nell'accordo transattivo l'appaltatore dichiarava di accettare l'importo a titolo di indennizzo "e di ritenerlo pienamente soddisfacente di tutto quanto domandato con l'atto di citazione".

Per escludere l'IVA, l'Agenzia ha rilevato che:

- (i) ai sensi delle Codice degli appalti, le somme dovute dall'appaltante all'appaltatore costituivano solo il risarcimento del danno subito dall'appaltatore per l'inadempimento di obblighi contrattuali dell'appaltante;
- (ii) dall'accordo transattivo non nascevano obblighi di fare, non fare o permettere dell'appaltatore a favore dell'appaltante. Quindi, non sussisteva uno scambio tra denaro (indennizzo pagato dall'appaltante) e prestazioni (dell'appaltatore).

Su tali basi, l'Agenzia conclude che dette somme non costituiscono un corrispettivo ai fini dell'IVA e, sono quindi, escluse dall'imposta (ai sensi degli articoli 3, comma 1, e 15, comma 1, n. 1) del D.P.R. n. 633/1972).

La Corte di Giustizia si è pronunciata su una questione simile con la sentenza 28 novembre 2024 nella causa C-622/23 (caso relativo al diritto austriaco). La sentenza riguarda il regime IVA di una somma corrisposta all'appaltatore per risoluzione

unilaterale, da parte dell'appaltante, di un contratto di appalto per la costruzione di un immobile.

La sentenza è interessante in quanto si occupa della distinzione tra corrispettivo (imponibile IVA) e indennizzo risarcitorio (escluso da IVA).

Il caso dell'interpello ricadeva nell'ambito del previgente Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento recato dal D.P.R. n. 207/2010), tuttavia, le suddette conclusioni valgono anche con riferimento al nuovo Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) – come confermato anche dall'Agenzia: le norme in materia non sono state modificate (il riferimento è oggi l'art. 121 del D.Lgs. n. 36/2023).

Quanto all'imposta di registro, l'Agenzia rileva l'applicabilità dell'imposta del 3% per la registrazione dell'accordo transattivo (art. 29 del D.P.R. n. 131/1986 e 9 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R.) in linea con precedenti interpelli.

L'Agenzia si è occupata in altre occasioni del regime IVA degli indennizzi nel contesto di un accordo transattivo, ribadendo la necessità di un'analisi caso per caso (ad es. Risposte a interpello n. 178/2019, n. 145/2021, n. 179/2021, n. 401/2021).

IVA su fabbricati, terreni e fabbricati in costruzione: la pronuncia della Corte di Giustizia UE (C-594/23)

Ieri la [Corte di giustizia dell'Unione europea](#) ha chiarito che la cessione di un terreno sul quale sono state realizzate solo le fondamenta di costruzioni ad uso abitativo non può essere qualificata come cessione di fabbricato ai fini dell'IVA (art. 12, paragrafo 1, lettera a), della Direttiva IVA).

La sentenza è molto importante perché chiarisce ulteriormente la nozione di "fabbricato" e quella di "terreno edificabile" nel sistema dell'IVA, nonché la qualificazione degli immobili "in corso di costruzione".

Questione rilevante in quanto le cessioni di tali beni sono soggette a regimi IVA diversi (e a imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura diversa).

La sentenza avrà un impatto anche sull'interpretazione italiana delle norme IVA in materia, che deve essere in linea con la giurisprudenza UE e la Direttiva IVA (interpretazione che è stata oggetto di recenti pronunce dell'[Agenzia delle Entrate](#) e della Cassazione).

La sentenza dovrà essere considerata per il regime IVA delle cessioni di "immobili in corso di costruzione", a prescindere dal fatto che siano classificati nella categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) o meno – la Corte di Giustizia non attribuisce rilevanza al dato formale-catastale, bensì all'utilizzabilità del fabbricato in concreto, sulla base della Direttiva UE sull'IVA.

IVA e sviluppi immobiliari: non si applica l'IVA sulle somme corrisposte al Comune per misure di compensazione ambientale e territoriale connesse a un'operazione urbanistica ed edilizia

L'[Agenzia delle Entrate](https://Inkd.in/d4JD7EgV), con la risposta ad interpello n. 212 del 30 ottobre 2024, ha affermato che sono escluse dall'IVA le somme corrisposte da un'impresa al Comune per misure di mitigazione e interventi di compensazione ambientale e territoriale: <https://Inkd.in/d4JD7EgV>.

Nel caso oggetto di interpello era stata sottoscritta una Convenzione in relazione allo sviluppo di un parco fotovoltaico su aree dismesse, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010, che reca le linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Il quesito riguardava la qualificazione di tali somme come corrispettivo per obbligazioni del Comune (quindi soggetto a IVA) oppure come contributo privo di una controprestazione da parte del Comune (quindi escluso da IVA).

L'Agenzia, nonostante il Comune ne prospettasse l'applicabilità, ha escluso la rilevanza IVA delle somme corrisposte al Comune alla luce del fatto che gli impegni assunti dal Comune nell'ambito della Convenzione non configuravano, ai sensi dell'art. 3, comma 1, DPR 633/1972, vere e proprie obbligazioni nei confronti dell'impresa a fronte del pagamento di un corrispettivo.

In sintesi, il Comune, limitatamente alle attività di propria competenza, si impegnava a non stipulare altre convenzioni per parchi fotovoltaici, a svolgere le attività per l'approvazione della variante urbanistica semplificata e ad utilizzare le somme ricevute per interventi a beneficio della collettività.

Tali impegni, secondo l'Agenzia, non costituiscono prestazioni rese dal Comune all'impresa, in termini di obblighi di fare/non fare, nel significato proprio dell'IVA, a fronte del pagamento di un corrispettivo.

L'Agenzia sembra aver considerato tali impegni come derivanti da compiti istituzionali del Comune e norme di legge specifiche, più che dalla Convenzione sottoscritta con l'impresa; di conseguenza, l'assenza di scambio tra somme di denaro (impresa) e obbligazioni di fare/non fare (Comune) porta ad escludere l'applicazione dell'IVA a tali somme.

La risposta in esame è importante anche perché le indicazioni dell'Agenzia rilevano per il regime IVA delle somme corrisposte ai Comuni per altre misure compensative e territoriali, diverse da quelle di cui al Decreto sull'energia da fonti rinnovabili, anche se – naturalmente – l'individuazione del regime IVA di tali somme richiede un'analisi caso per caso.



Diritto Urbanistico

Salva Casa: il Consiglio di Stato si pronuncia sullo Stato Legittimo ex art. 9bis DPR n. 380/2001

Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 9877/2024 ha esaminato, nell'ambito della ricostruzione dello Stato Legittimo di un immobile regolata dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01, la rilevanza da attribuire all'ultimo titolo abilitativo riguardante l'intero compendio.

Secondo il Consiglio di Stato la prova della legittimità non può essere fornita dal fatto che la porzione oggetto di sanatoria sia stata rappresentata nelle pratiche edilizie pregresse con riguardo all'intero compendio immobiliare. Infatti, la rappresentazione di un manufatto abusivo nelle pratiche edilizie, aventi ad oggetto opere da eseguirsi altrove, non legittima ipso facto l'immobile.

A sostegno della propria posizione il Consiglio di Stato ha passato in rassegna le modifiche apportate all'articolo 9-bis, sottolineando che:

nella versione vigente *ratione temporis*, l'articolo 9-bis non faceva alcun riferimento, ai fini della determinazione dello stato legittimo di un immobile, al titolo abilitativo relativo all'ultimo intervento edilizio che aveva comportato la trasformazione dell'intero immobile;

con la modifica introdotta dal DL n. 76/2020 (convertito in L. n. 120/2020), l'articolo 9-bis stabiliva che, ai fini dell'individuazione dello stato legittimo di un immobile, si doveva considerare il titolo edilizio relativo all'ultimo intervento, a condizione che quest'ultimo avesse riguardato l'intero immobile e che vi fosse continuità con il titolo che aveva previsto la costruzione dell'immobile o ne aveva legittimato la realizzazione;

infine, con la modifica introdotta dal DL n. 69/2024 (convertito in L. n. 105/2024), l'articolo stabilisce che lo stato legittimo dell'immobile è non solo "quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa" (integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali), ma anche quello stabilito dal titolo che "ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi".

Dunque, l'art. 9 bis d.P.R. 380/2001 da ultimo novellato modifica parzialmente l'assetto normativo preesistente. Infatti, l'Amministrazione, in sede di rilascio del titolo, deve avere verificato la legittimità dei titoli pregressi, per potere fondare il legittimo affidamento sulla regolarità edilizia del manufatto oggetto degli interventi realizzati nel corso del tempo.

Decreto Milleproroghe 2025 – nuova proroga dei termini dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche

Il Consiglio dei Ministri, nella seduta n. 107 del 9 dicembre 2024, ha approvato il decreto-legge "Milleproroghe 2025 ("Disposizioni urgenti in materia di termini normativi").

Il Decreto – estendendo di ulteriori 6 mesi i termini già previsti dall'articolo 10-septies, comma 1, del Decreto Ucraina (D.L. 21 marzo 2022, n. 21) – proroga per un totale di 36 mesi:

- i 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 (secondo il Decreto Ucraina il termine era del 30 giugno 2024);
- il termine di validità nonché il termine di inizio e di fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione 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 (il precedente termine era del 30 giugno 2024).

Il testo introduce una serie di proroghe e modifiche normative volte a garantire la continuità dell'azione amministrativa e a introdurre misure organizzative essenziali per l'efficienza e l'efficacia dell'azione delle pubbliche amministrazioni.

Il Decreto Milleproroghe 2025 entrerà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Salva Milano: perché serve

Oggi, Il Foglio Quotidiano dedica spazio al cosiddetto "Salva Milano", legge che introduce disposizioni di interpretazione autentica in materia di edilizia e urbanistica.

Nell'articolo viene riportata la posizione di Guido Alberto Inzaghi, secondo cui il Salva Milano è un provvedimento essenziale per superare i dubbi di legittimità che hanno condizionato l'edilizia milanese, derivanti da un'interpretazione delle disposizioni in contrasto con la loro lettera e con la volontà del legislatore.

Questa legge, commenta Guido Alberto Inzaghi, favorirà: *i*) lo sblocco di numerosi cantieri; *ii*) il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, in linea con l'importante scopo di ridurre il consumo di suolo.

Infine, l'avv. Inzaghi, con un'accurata analisi della normativa vigente e della giurisprudenza, illustra le ragioni per cui gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa destinazione d'uso, forma, altezza e volume debbano rientrare nella categoria della ristrutturazione edilizia.

Roma: adottata la variante normativa al PRG

Dopo oltre 16 anni dall'approvazione dell'ultimo Piano Regolatore, l'Assemblea Capitolina ha adottato la delibera di aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG.

Come riportato nel comunicato riassuntivo, le principali novità riguardano:

- a) la semplificazione delle procedure per la realizzazione degli oltre 200 Piani Integrati di Rigenerazione previsti dal PRG e per la formazione dei Programmi Preliminari;
- b) una maggiore tutela del centro storico e della sua residenzialità (con una stretta sul turistico-ricettivo residenziale in Città Storica, che sarà oggetto di regolamento ad hoc);
- c) l'eliminazione delle norme che limitano le dimensioni degli hotel a massimo 60 posti letto;
- d) l'introduzione di un contributo straordinario per tutte le più rilevanti valorizzazioni nel centro storico;
- e) l'introduzione di restrizioni alle trasformazioni dell'agro romano;
- f) l'introduzione di norme più stringenti per il recupero di edifici abbandonati, con facoltà del Comune di penalizzare l'inerzia delle proprietà inadempienti;
- g) la definizione dell'housing sociale come dotazione di alloggi in affitto a canone concordato, esteso anche a specifiche categorie di abitanti;
- h) l'introduzione di norme in tema di recupero delle sale cinematografiche, impiantistica sportiva e utilizzo del litorale.

A seguito della pubblicazione della delibera, prevista tra circa 10 giorni, scatterà il regime di salvaguardia, che impone di verificare la conformità di ogni intervento edilizio sia alle NTA vigenti, sia a quelle adottate.

Per l'approvazione definitiva bisognerà invece attendere le controdeduzioni alle osservazioni.

Si riporta di seguito il comunicato riassuntivo di Roma Capitale: [Approvata modifica norme tecniche PRG](#).

Aggiornamento dei valori minimi per la monetizzazione appena approvati dal Comune di Milano

Con Delibera di Giunta n. 1512 del 6 dicembre 2024, il Comune di Milano ha aggiornato i valori minimi di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

I valori, già individuati dalla Determinazione dirigenziale n. 10623 dell'Area Pianificazione Attuativa 2 lo scorso 13 novembre 2024, sono incrementati del 14%.

L'incremento – riferito all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree a standard – non trova applicazione per gli interventi edilizi:

1. classificabili, secondo la DD n. 10623, come interventi con cambio d'uso senza incremento di SL (per i quali l'importo non tiene conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione);
2. soggetti a PDCC e pianificazione attuativa (per i quali l'importo viene determinato a seguito di una valutazione apposita da parte degli uffici comunali e dell'Agenzia delle Entrate).

È possibile consultare il testo della Delibera e dei relativi allegati al seguente [link](#).

I valori minimi per la monetizzazione dello standard scoraggiano gli interventi di rigenerazione

La determinazione dirigenziale n. 10623 dell'Area Pianificazione Attuativa 2 dello scorso 13 novembre approva i criteri per la quantificazione del valore minimo di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non cedute al Comune di Milano (cosiddetta monetizzazione dello standard, cosa diversa dalla liquidazione degli oneri di urbanizzazione, che restano invariati).

La misura risponde all'azione della magistratura penale, piuttosto che alla necessità di rivedere i valori di monetizzazione già periodicamente aggiornati dal Comune di Milano.

Il provvedimento scoraggia la stessa impostazione degli interventi edilizi più importanti per la rigenerazione di Milano.

I valori minimi valgono infatti solo per alcuni interventi minori, mentre per tutti quelli soggetti a permesso di costruire convenzionato e piano attuativo il costo della monetizzazione è sottoposto ad una procedura del tutto incerta quanto a tempi ed esito, per cui non è più possibile stabilire in anticipo l'ammontare degli importi che quasi tutti gli interventi di rigenerazione devono pagare al Comune per la monetizzazione delle aree a standard che non è possibile reperire e cedere.

Milano: ogni giorno di stallo costa, si deve intervenire al più presto per non perdere competitività

[Guido Alberto Inzaghi](#) su [Reuters](#) rinnova l'urgenza di risolvere la situazione di stallo che attualmente vive Milano dal punto di vista del rilascio dei titoli autorizzativi. Questo soprattutto nella convinzione che tutti gli attori (pubblici e privati) hanno agito secondo le regole e, dunque, dover attendere così tanto tempo per avere chiarezza può portare a perdere investimenti, programmati e in corso di progettazione.

Spesso normativa e mercato viaggiano a velocità diverse, ma in questo caso il rischio di intervenire troppo tardi perdendo competitività è davvero elevato.

Nell'ovvio rispetto del lavoro della magistratura occorre dunque trovare la giusta soluzione e noi, come studio e assieme alle associazioni di categoria, stiamo lavorando per questo.

https://lnkd.in/d4Xx_E3G

Piano Casa Milano: gli ingredienti per farlo funzionare

[Guido Alberto Inzaghi](#) su [Il Foglio Quotidiano](#) prova ad individuare le misure necessarie per far funzionare il Piano Casa di Milano.

In particolare, servirebbero: (i) attenzione alle dotazioni di servizi pubblici; (ii) procedure edilizie veloci e (iii) monetizzazione delle quote di ERS imposte ai privati per sostenere il canone sociale di 80 euro/mq.

DDL RIGENERAZIONE URBANA: nel testo unificato manca chiarezza e ci sono sovrapposizioni

[Guido Alberto Inzaghi](#) esamina per [Il Sole 24 Ore](#) le disposizioni contenute nel testo unificato dei disegni di legge in materia di rigenerazione urbana adottato dalla commissione Ambiente e Lavori Pubblici del [Senato della Repubblica](#).

Il testo unificato contiene alcuni elementi critici in quanto non si limita a fornire un quadro unitario degli strumenti disponibili, corredandolo di norme di dettaglio per agevolare l'iniziativa privata e dando agli enti locali il sostegno finanziario necessario a pianificare la rigenerazione.

Altro tema particolarmente delicato all'interno del testo è quello per cui, secondo l'art. 13, prima della formazione dei titoli edilizi per interventi di demolizione e ricostruzione occorrerebbe un piano urbanistico attuativo, con le inevitabili conseguenze in termini di costi e tempistiche.

Viceversa, occorrerebbe incoraggiare la proposta di legge pendente alla [Camera dei deputati](#) che, su quest'ultimo tema, mira a fornire un'interpretazione autentica della norma, con l'obiettivo di permettere di procedere con un titolo edilizio diretto e rinviando ad una legge di riordino entro sei mesi.

Salva Milano: è il momento di agire

[Milano Finanza](#), nell'edizione di oggi, dà spazio al cd. Salva Milano, una norma della cui necessità sono ormai tutti consapevoli per rilanciare gli investimenti a Milano e per evitare interpretazioni similari da parte delle Procure di altre città.

All'interno dell'articolo viene riportato il pensiero di [Guido Alberto Inzaghi](#), che spiega come rimangano aperti due fronti: (i) il confine fra la definizione di nuova opera e quella di ristrutturazione edilizia e (ii) le ipotesi in cui è necessario il rilascio di un piano attuativo prima del rilascio del permesso di costruire.

Le diverse interpretazioni di Comune, giurisprudenza amministrativa e Procura attualmente esistenti frenano gli investimenti e quindi ora è il momento di tracciare, possibilmente bene e in fretta, una strada che dia stabilità e sicurezza.

La proposta di legge è attualmente all'esame delle commissioni parlamentari, ma ora è il momento di agire.

Volumetria, contratto blindato

Su [ItaliaOggi](#) la nostra associate [Silvia Marcio`](#) analizza il contenuto di una recente sentenza della Cassazione in merito ai contratti di compravendita della volumetria.

In particolare, il mutamento della pianificazione urbanistica non produce effetti su detti contratti anche quando, a seguito della modifica dello strumento urbanistico locale, l'acquirente non possa più sviluppare la volumetria acquisita.

Al seguente link l'articolo pubblicato: <https://lnkd.in/gdySS9PX>

Litigation

Riforma Cartabia e applicabilità del procedimento di sfratto per morosità al contratto di affitto di azienda

L'art. 3, comma 46, del d.lgs. n. 149 del 2022 (c.d. Riforma Cartabia) ha ampliato con decorrenza dal 28 febbraio 2023 l'ambito di applicazione del procedimento di convalida di sfratto e di licenza per finita locazione disciplinato dall'art. 657 c.p.c., estendendolo al comodato di immobili e all'affitto di azienda, in caso di cessazione del contratto alla scadenza.

Al contrario non è stato modificato l'art. 658 c.p.c., che disciplina l'intimazione di sfratto per morosità.

Conseguentemente, nel silenzio della legge, è sorto un contrasto in giurisprudenza in ordine alla applicabilità o meno del procedimento di convalida di sfratto per morosità in ipotesi di affitto di azienda.

Ebbene, il contrasto è stato recentemente superato col decreto legislativo del 31 ottobre 2024, n. 164, c.d. "correttivo Cartabia", mediante il quale l'art. 658 c.p.c. è stato modificato, estendendone l'applicazione anche al contratto di affitto di azienda.

Il "correttivo Cartabia" pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 264 dell'11 novembre 2024 ha preceduto di qualche giorno la Suprema Corte, la quale è giunta alla medesima conclusione, pronunciandosi su un rinvio pregiudiziale disposto dal Tribunale di Napoli.

Si tratta di un intervento di notevole portata per gli investitori nei centri commerciali, i quali per recuperare la morosità ed i rami di azienda affittati, potranno adesso beneficiare di un procedimento sommario particolarmente compresso e rapido, senza dovere ricorrere al rito locatizio, che notoriamente prevede tempi processuali molto più dilatati.