

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

La parziale ottemperanza dell'ordine di demolizione equivale a completa inottemperanza. Al fine di evitare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, l'adempimento dell'ordinanza di demolizione deve essere integrale. Ne consegue che la demolizione solo parziale delle opere abusive legittima il Comune all'acquisizione delle stesse e delle relative aree di sedime, così come individuate anteriormente alla parziale rimozione e indipendentemente da essa. Non è infatti consentito frazionare o parcellizzare l'attività demolitoria una volta che l'ordinanza di cui all'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 sia divenuta esecutiva. T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV, 9 dicembre 2025, n. 4017.

Obbligo di ripubblicazione dello strumento di pianificazione generale. Sussiste l'obbligo di ripubblicazione del piano urbanistico esclusivamente qualora, nel passaggio dalla fase di adozione a quella di approvazione, siano intervenute modifiche tali da incidere in modo radicale sulle caratteristiche essenziali del piano e sui criteri ispiratori della sua impostazione complessiva. Deve invece escludersi la necessità di una nuova pubblicazione quando, le modifiche apportate in sede di approvazione, si traducano in variazioni di dettaglio che non alterino l'impianto strutturale originario dello strumento pianificatorio, ancorché si tratti di modifiche numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o di gruppi di aree. Consiglio di Stato, sez. V, 29 dicembre 2025, n. 10361.

Tettoia di rilevanti dimensioni e titolo edilizio. La realizzazione di una tettoia di ampia superficie realizzata su un lastrico solare e composta da una struttura portante in ferro, copertura stabile e pluviali, non può essere qualificata né come pergotenda né come manufatto pertinenziale, integrando invece un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), d.P.R. n. 380/2001, con conseguente necessità del previo rilascio del titolo edilizio. In generale, deve escludersi la riconducibilità dell'opera all'attività edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-ter), del d.P.R. n. 380/2001, come modificato dal d.l. n. 69/2024, qualora anche una sola delle condizioni previste dalla norma – funzionalità esclusiva di protezione, struttura costituita da elementi mobili o retrattili, assenza di creazione di spazio stabilmente chiuso, ridotto impatto visivo e armonizzazione architettonica – risulti mancante. Cassazione penale, sez. III, 7 gennaio 2026, n. 274.

SEGNALAZIONI

Focus: COMUNE DI MILANO

Modalità di presentazione e trattazione delle istanze rimediali. Con Determinazione Dirigenziale n. 11478 dell'11 dicembre 2025, l'Amministrazione comunale di Milano ha disciplinato le modalità di presentazione e istruttoria delle istanze rimediali relative a interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione, assentiti da titoli abilitativi già perfezionati e interessati da procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi. La Determina dispone che gli Uffici:

- (i) facciano **salva l'istruttoria già svolta** nell'ambito del titolo edilizio;
- (ii) procedano alle seguenti verifiche e adempimenti:

- A. verifica preliminare della **corretta attivazione del procedimento** da parte dell'operatore privato, mediante la presentazione di apposita istanza, sulla base della **modalità attuative** di cui alla Deliberazione di Giunta 552/2025 e alla Determinazione Dirigenziale 4192/2025;
- B. verifica della **qualifica dell'intervento**. In particolare, qualora l'intervento, ad esito del suddetto procedimento rimediabile:
 - i. *venga riqualificato di **nuova costruzione** e necessiti di opere private ulteriori, anche solo di completamento, **non qualificabili come variante essenziale**, o non necessiti di alcuna ulteriore opera*: sarà necessario un **adeguamento del contributo di costruzione**, tenuto conto del nuovo criterio stabilito nella Determinazione Dirigenziale 9501/2025, l'adeguamento verrà determinato alla luce dei valori e del metodo che erano vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A.;
 - i. *venga riqualificato di **nuova costruzione** o venga confermato di **ristrutturazione edilizia** e necessiti di ulteriori opere private da completare o realizzare a seguito del suddetto procedimento rimediabile, **da qualificarsi come varianti essenziali***: fermo il metodo di calcolo vigente al momento della richiesta dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A., l'adeguamento del **contributo di costruzione** verrà determinato nell'ambito di apposita convenzione alla luce dei valori vigenti alla data di adozione della Delibera di Approvazione del piano attuativo, e per i permessi di costruire convenzionati alla data di adozione della delibera di Approvazione della relativa convenzione.
- C. con riferimento alle **dotazioni territoriali**, per gli interventi che all'esito delle procedure rimediali non necessitano di opere ulteriori ovvero richiedono l'esecuzione di opere **non qualificabili come varianti essenziali**, l'eventuale monetizzazione sia determinata secondo la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1512/2024, sulla base dei valori OMI vigenti alla data di rilascio o di efficacia del titolo edilizio originario, mentre, per gli interventi che comportano ulteriori opere qualificabili come varianti essenziali, si proceda prioritariamente alla verifica della possibilità di cessione e/o asservimento della dotazione territoriale dovuta, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, ricorrendo alla monetizzazione, totale o parziale, solo ove ritenuto non possibile o non opportuno dall'Amministrazione comunale, con determinazione degli importi secondo la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1512/2024 e s.m.i.;
- D. **esclusivamente per gli interventi edilizi ancora da realizzare e riqualificati come nuova costruzione**, verifica della conformità alle disposizioni di cui agli artt. 19, comma 3, lett. c), 21, comma 9, e 23, comma 5, del Piano delle Regole del PGT 2020, con conseguente **adeguamento progettuale**;
- E. per i procedimenti conseguenti alla presentazione di istanze di approvazione di piani attuativi, svolgimento dei seguenti ulteriori adempimenti: **(a)** verifica di assoggettabilità alla VAS per gli interventi edilizi ancora da realizzare e **(b)** verifica del reperimento dell'indice di permeabilità di cui all'art. 10, comma 4, lett. c), del Piano delle Regole del PGT 2020, fatta salva la possibilità di compensazione o monetizzazione ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, applicando, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il valore base.

La Determina fornisce inoltre indicazioni applicative in merito alle modalità di calcolo delle monetizzazioni nei casi di **mancato raggiungimento del RIC**.



Approvazione delle linee di indirizzo per la conclusione di accordi sostitutivi ex art. 11 della legge n. 241 del 1990 per la prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e urbanistica.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1634 del 23 dicembre 2025, il Comune di Milano ha approvato le linee di indirizzo per la conclusione di **accordi, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990**, al fine di consentire, in conformità alle Linee di indirizzo di cui alle proprie Delibere nn. 199/2024 e 552/2025, la prosecuzione e la conclusione dei procedimenti edilizi aventi ad oggetto progetti già in istruttoria presso gli Uffici e per i quali il titolo edilizio non è stato ancora rilasciato oppure non si è ancora formato, ovvero, qualora perfezionato, sia oggetto di procedimenti in autotutela avviati dall'Amministrazione e non ancora conclusi.

In particolare, gli accordi dovranno avere i seguenti contenuti essenziali:

- (i) **a carico dell'Amministrazione comunale:**
 - l'obbligo di trasmettere la documentazione istruttoria agli Uffici competenti per la prosecuzione del nuovo procedimento;
 - l'impegno ad assicurare continuità, nell'ambito del nuovo procedimento, all'istruttoria già svolta anche attraverso la conservazione degli effetti dei pareri già raccolti, fatto salvo in ogni caso l'esercizio del potere discrezionale riconosciuto in capo all'Ufficio competente per la prosecuzione;
 - l'obbligo di concludere il procedimento nei termini di legge.
- (ii) **a carico dei soggetti privati:**
 - l'obbligo di presentare la nuova istanza in coerenza con le Linee di indirizzo di cui alle Delibere nn. 199/2024 e 552/2025 (e relativi provvedimenti attuativi), per l'approvazione del progetto edificatorio entro tre mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
 - la rinuncia al contenzioso pendente o futuro avverso i provvedimenti già adottati dal Comune.

Focus: COMUNE DI ROMA

Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi.

In data 31 dicembre 2025 il Dipartimento Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha pubblicato la Circolare esplicativa prot. n. QI/258012, recante chiarimenti interpretativi in materia di interventi edilizi e relativi titoli abilitativi. La Circolare, in particolare:

- (i) definisce le diverse categorie edilizie ai fini della corretta individuazione del titolo abilitativo;
- (ii) chiarisce l'applicazione dell'edilizia libera, distinguendo tra attività senza obbligo di comunicazione (tra cui rientrano, *inter alia*, l'installazione di VEPA nonché le opere di protezione solare) e le opere con obbligo di comunicazione di avvio dei lavori (*i.e.* le opere stagionali);
- (iii) elenca a titolo esemplificativo e non esaustivo gli interventi subordinati a CILA; SCIA e a Permesso di Costruire;
- (iv) precisa, per ciascun regime abilitativo, l'organo competente nonché i termini di efficacia del relativo titolo.

