

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Impianto fotovoltaico in centro storico vincolato. Alla luce delle sopravvenute esigenze energetiche, la presenza di pannelli fotovoltaici sui tetti degli edifici, anche se situati nei centri storici, non può essere considerata a priori e in modo assoluto come un elemento di disturbo visivo. Al contrario, deve essere valutata alla luce del bilanciamento tra l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio e quello alla promozione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, che costituiscono opere di pubblica utilità. Per tali ragioni, un eventuale diniego alla installazione degli impianti fotovoltaici – costituiscono opere di pubblica utilità – deve essere fondato su motivazioni particolarmente stringenti. Consiglio di Stato, sezione IV, 02 aprile 2025, n. 2808.

Condono edilizio e partecipazione procedimentale. Alla luce della consolidata giurisprudenza sul tema delle garanzie partecipative nei procedimenti vincolati, si deve ritenere che la violazione dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 possa comportare l'annullamento del diniego di sanatoria, qualora — sulla base degli elementi forniti dal privato — non sia certo che, se il procedimento si fosse svolto correttamente, l'esito sarebbe stato comunque lo stesso. L'Amministrazione, quindi, è tenuta a indicare chiaramente nel preavviso di rigetto le motivazioni su cui intende basare il diniego e, nel provvedimento finale (se ancora negativo), deve rispondere in modo puntuale alle osservazioni presentate dall'interessato durante il contraddittorio attivato. T.A.R. Lazio, sezione IV Ter, 28 aprile 2025, n. 8178.

Vincolo indiretto e principio di proporzionalità. In materia di prescrizioni di tutela indiretta di beni culturali immobili (art. 45 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), l'Amministrazione preposta alla tutela dell'interesse culturale può legittimamente bilanciare altri interessi (come quelli sanitari, urbanistici ed edilizi), oltre a quello affidato alla sua tutela (beni culturali), purché ciò avvenga con adeguata istruttoria e motivazione, nel rispetto del principio di proporzionalità e del bilanciamento sistemico dei valori coinvolti. Consiglio di Stato, sezione VI, 28 aprile 2025, n. 3575.

Focus: COMUNE DI MILANO

Deliberazione della Giunta Comunale n. 552 del 7 maggio 2025. Il Comune di Milano ha specificato le linee di indirizzo volte a individuare, per gli edifici aventi le caratteristiche di cui all'art. 41-quinquies, comma 6, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, le condizioni di accesso alle diverse modalità attuative degli interventi edilizi.

- ❖ **Piano Attuativo:** è previsto nei casi in cui gli interventi:
 - superino i 25 metri di altezza oppure una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq,
 - e risultino in **discostamento dalle norme morfologiche** del Piano di Governo del Territorio (PGT).In tali ipotesi, qualora la Superficie Territoriale dell'intervento superi i 20.000 mq, dovrà essere reperita una dotazione di aree pari ad almeno il 50% della stessa, ai sensi dell'art. 13 del Piano delle Regole e dell'art. 11 del Piano dei Servizi.

- ❖ **Permesso di Costruire Convenzionato:** è consentito,

- in alternativa al Piano Attuativo, anche per interventi superiori ai 25 m e/o ai 3 mc/mq, qualora questi ultimi risultino **conformi alle norme morfologiche** dei **Nuclei di Antica Formazione** (art. 19.3.a delle NTA del Piano delle Regole) oppure dei **Tessuti urbani compatti a cortina** all'interno di Ambiti con Disegno Urbano Riconoscibile (art. 21.2.a delle NTA del Piano delle Regole);
- in casi diversi che prevedano **un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**. In tale eventualità, l'Amministrazione dovrà valutare la modalità più idonea per il conferimento delle dotazioni territoriali dovute e l'opportunità di ricorrere alla cessione, all'asservimento o alla monetizzazione delle aree, ferme restando le previsioni dell'art. 46, l.r. 12/2005.

❖ **Titolo edilizio diretto:** applicabile negli altri casi.

Considerato che le modalità sopra descritte comporteranno un aumento dei procedimenti di Piano Attuativo e, in parte, dei Permessi di Costruire Convenzionati, l'Amministrazione comunale, al fine di snellire i procedimenti interni, ha precisato che:

- i **pareri** richiesti nell'ambito dell'istruttoria di tali titoli dovranno essere espressi **in sede di Conferenza dei Servizi sincrona**,
- le Conferenze saranno **convocate periodicamente**, con il coordinamento della Direzione Generale.

Per i procedimenti che presentano **caratteristiche analoghe a quelli oggetto di indagine** da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano, **in particolare se relativi a interventi già conclusi**, si dispone la costituzione di un **gruppo di lavoro intersettoriale**, coordinato da Direzione Rigenerazione Urbana, e Direzione Specialistica Attuazione diretta PGT e SUE, che potrà avvalersi anche di consulenti esterni.

Focus: COMUNE DI ROMA

Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Circolare Esplicativa Prot. QI/2025/0075625 del 04 aprile 2025. Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha diramato la circolare esplicativa Prot. QI/2025/0075625 del 04 aprile 2025. In particolare, con tale Circolare il Comune:

- ❖ ha ribadito che nel periodo che intercorre fra l'adozione e l'approvazione della variante del PRG è possibile garantire il prosieguo delle istruttorie relative a titoli edilizi non ancora formalizzati e/o ancora da presentare quando sia garantita la conformità dell'intervento alle norme vigenti e quando l'intervento proposto non sia in contrasto con la variante adottata.
- ❖ al fine di agevolare il prosieguo delle attività istruttorie e di non limitare l'attività in capo ai privati, ha proceduto ad una disamina degli articoli oggetto di modifica, specificando puntualmente l'indicazione della disciplina normativa da applicare fino all'approvazione del PRG.

Focus: SALVA CASA

Regione Lombardia, Deliberazione di Giunta del 15 aprile 2025 (n. XII/4246). Con deliberazione di Giunta del 15 aprile 2025 (n. XII/4246), pubblicata sul B.U.R.L., Serie Ordinaria, n. 17 del 22 aprile 2025, Regione Lombardia ha deliberato l'adeguamento della modulistica edilizia regionale concernente la SCIA, il permesso di costruire, la SCIA alternativa al permesso di costruire e la CILA.

