

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione su diversa area. Dopo le innovazioni apportate all'art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380/2001 dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 76/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. 120/2020, la nozione di ristrutturazione edilizia è stata notevolmente ampliata, non postulando più una rigida "continuità" tra le caratteristiche strutturali dell'immobile preesistente e quelle del manufatto da realizzare. Pertanto, rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto su un'area diversa, a condizione che la costruzione rispetti la capacità edificatoria del lotto di insediamento. Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (CGARS), 3 giugno 2025, n. 422.

Stato legittimo dell'immobile e limiti alla prova mediante titoli edilizi parziali. Lo stato legittimo di un immobile non può essere comprovato attraverso titoli edilizi che abbiano autorizzato interventi solo parziali, non essendo tali titoli idonei a dimostrare la legittimità di ampliamenti edilizi successivamente contestati. In particolare, la legittimità di preesistenze edilizie non può essere dedotta dalla sola rappresentazione grafica delle stesse all'interno degli elaborati progettuali allegati a titoli edilizi rilasciati per opere di natura diversa. Consiglio di Stato, Sezione II, 14 maggio 2025, n. 4127.

Annullabilità degli atti di pianificazione territoriale e di destinazione dei suoli in assenza della preventiva valutazione ambientale strategica. La normativa vigente in materia impone che la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sia effettuata in una fase precedente all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico, in modo da poter incidere concretamente sulle scelte pianificatorie e garantire una reale tutela dell'ambiente e della qualità del territorio. L'unico termine perentorio e inderogabile per l'espletamento della VAS è, quindi, rappresentato dalla data di approvazione del piano, e non da quella della sua adozione. Pertanto, l'approvazione di un piano urbanistico in assenza della VAS, o a seguito di una sua effettuazione tardiva, comporta un vizio di legittimità suscettibile di annullamento. Consiglio di Stato, Sezione VI, 26 maggio 2025, n. 4552.

SEGNALAZIONI

Regione Lombardia, Norme per la realizzazione dei soppalchi in deroga ai PGT e ai Regolamenti Edilizi. Con l'art. 9 della L.R. 6 giugno 2025, n. 8 (c.d. Legge di semplificazione 2025), in vigore dall'11 giugno 2025, sono stati introdotti nella L.R. n. 12/2005 gli articoli 65-bis e 65-ter, che disciplinano la realizzazione di soppalchi come strumento di recupero del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, limitando il consumo di suolo. I soppalchi, intesi come partizioni orizzontali interne praticabili, sono ammessi all'interno di unità immobiliari residenziali esistenti, con destinazione d'uso residenziale o ufficio. Sono qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia e possono essere realizzati anche in deroga ai limiti dei PGT relativi alla superficie lorda massima realizzabile e dei regolamenti edilizi comunali, purché nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti e delle altezze minime previste dall'art. 65-ter.

Comune di Milano - Commissione per il Paesaggio: aggiornamento del Regolamento e temporanea attribuzione delle funzioni alla Città Metropolitana.

Il Consiglio Comunale di Milano ha approvato l'aggiornamento del Regolamento della Commissione per

il Paesaggio, già adottato dalla Giunta. In attuazione del nuovo Regolamento sarà indetto un bando per la selezione dei nuovi componenti, che non potranno svolgere incarichi professionali nel territorio comunale durante il mandato e nei 18 mesi successivi, se relativi a pratiche esaminate dalla Commissione. Contestualmente, è stato approvato lo schema di Convenzione con la Città Metropolitana per l'esercizio temporaneo delle funzioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 80, comma 9, L.R. 12/2005. Tale attribuzione è divenuta operativa dal 12 maggio 2025, a seguito delle dimissioni di 14 su 15 membri della Commissione comunale, che hanno reso impossibile lo svolgimento delle relative funzioni da parte del Comune. Fino alla nomina della nuova Commissione per il Paesaggio, le istanze di autorizzazione e di compatibilità paesaggistica dovranno quindi essere presentate alla Città Metropolitana di Milano.

Comune di Milano – Nuove indicazioni per l'applicabilità delle Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico – edilizia; Definizione dell'attività di supporto del Gruppo di Lavoro.

Con Determinazione dirigenziale della Direzione Rigenerazione Urbana del 27 maggio 2025 n. 4192, il Comune di Milano ha dettato le indicazioni per l'applicabilità delle *“linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico – edilizia”* aggiornate con la Deliberazione di Giunta n. 552 del 7 maggio 2025. In particolare, il Comune di Milano ha chiarito quanto segue:

- a) per interventi che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza o una densità fondiaria superiore ai 3 mc/mq, qualora siano in discostamento dalle norme morfologiche del PGT da attuarsi mediante **piano attuativo con superficie territoriale inferiore ai 20.000 mq**, l'Amministrazione valuterà in sede di istruttoria la quota di dotazione di aree che dovrà essere reperita e la quota che potrà essere eventualmente monetizzata, non ricorrendo la necessità di cessione di aree per almeno il 50% (o del 30%, a seconda dei casi) della superficie territoriale;
- b) per le istanze di **permesso di costruire convenzionato**, presentate ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005, relative a interventi superiori ai 25 metri di altezza e/o ai 3mc/mq in attuazione delle norme morfologiche dei Nuclei di Antica Formazione o dei Tessuti urbani compatti a cortina all'interno di Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile, il Responsabile del Procedimento potrà chiedere il supporto del Gruppo di lavoro per la verifica dell'ammissibilità di tale modalità di intervento;
- c) le demo-ricostruzioni o le nuove costruzioni potranno essere autorizzate con **titolo diretto**, solo in caso cui **non** superino i 25 metri di altezza e/o i 3 mc/mq di densità, con la specifica che, qualora sia previsto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, sarà comunque necessario il permesso di costruire convenzionato e l'Amministrazione dovrà valutare la modalità più idonea per il conferimento delle dotazioni territoriali dovute (ossia mediante cessione, asservimento o monetizzazione);
- d) nei casi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso qualificati come nuova costruzione, la **dotazione territoriale è determinata nella misura prevista per la nuova costruzione**, applicando le quantità previste in relazione alla destinazione d'uso, al netto dell'indice unico di 0,35 mq/mq.

In attuazione della Determinazione Dirigenziale, il Comune di Milano con Disposizione di Servizio n. 2/2025 pubblicata il 12 giugno 2025 ha stabilito che il Gruppo di Lavoro potrà essere coinvolto:

- (i) nella valutazione delle istanze di cui alla precedente lettera b);
- (ii) nella definizione della qualifica degli interventi di demolizione e ricostruzione, in particolare nei casi in cui tali interventi comportino modifiche a sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche.

La Disposizione di Servizio ha specificato altresì che, qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione – per variazione del numero di edifici o assenza di “qualsiasi traccia” dell'edificio originario – rientrino nella categoria della nuova costruzione, è sempre fatta salva la SL legittimamente assentita, anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

