

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Legittimità costituzionale del termine annuale per l'esercizio dell'annullamento d'ufficio. La consumazione del potere di autotutela nel caso di mancato esercizio entro il termine inderogabile di un anno, previsto dall'art. 21-nonies della L. n. 241/1990, non risulta costituzionalmente illegittimo anche nel caso in cui risultino sacrificati alcuni interessi di tipo "primario" (quali ad esempio la tutela del patrimonio storico). Il legislatore ha infatti garantito una compiuta ed esplicita rappresentazione di tali interessi nell'ambito dei procedimenti decisionali all'interno dei quali si esprime la discrezionalità delle scelte amministrative. Corte Costituzionale, 26 giugno 2025, n. 88.

Ricostruzione di ruderi. Costituisce vera e propria costruzione *ex novo*, e non già ristrutturazione, la ricostruzione di un intero fabbricato, diruto da lungo tempo e di cui residuavano solo piccole porzioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza. L'effetto ricostruttivo perseguito mira, infatti, a realizzare un fabbricato nuovo e non a conservare, a consolidare e/o a ricostruire fedelmente un edificio comunque definito nelle sue dimensioni. Consiglio di Stato, sez. VII, 17 giugno 2025 n. 5276.

Domanda di sanatoria dei manufatti abusivi presentata dopo lo spirare del termine di 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di demolizione. Il diniego del permesso di costruire in sanatoria motivato dalla tardività della presentazione della domanda non può essere ritenuto illegittimo. Una volta irrimediabilmente spirato il termine di 90 giorni, previsto nell'ordinanza comunale, è necessario procedere alla demolizione dei manufatti abusivi e al ripristino dello stato dei luoghi. TAR Sicilia – Catania, Sez. V, 2 luglio 2025 n. 2078.

Natura delle obbligazioni convenzionali e prescrizione. Gli obblighi nascenti dalle convenzioni urbanistiche sono obbligazioni *propter rem* e, come tali, destinate a trasferirsi in capo agli eventuali acquirenti unitamente al bene immobile di riferimento. I diritti nascenti dalle convenzioni urbanistiche sono soggetti all'ordinario termine decennale di prescrizione ex art. 2946 c.c., decorrente di regola alla scadenza della convenzione medesima. Non essendo ammessa la rinuncia preventiva alla prescrizione, una eventuale rinuncia alla stessa può valere solo come riconoscimento del diritto altrui e, quindi, come evento interruttivo della prescrizione ai sensi dell'art. 2944 c.c. T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, 16 giugno 2025, n. 2300.

SEGNALAZIONI

Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica: chiarimenti sull'utilizzo per la produzione di biogas di taluni prodotti solidi e liquidi definiti End of Waste ai sensi dell'art. 184 – ter del D.lgs. 152 del 2006.

Con interpello del 26 giugno 2025, il Ministero dell'Ambiente ha chiarito che il digestato prodotto da impianti di biogas può essere considerato sottoprodotto solo se derivante dai materiali indicati all'articolo 22, comma 1, del decreto ministeriale n. 5046/2016 (*i.e.* paglia, sfalci, effluenti di allevamento e sottoprodotti di origine animale conformi a norme europee). La biomassa ottenuta dal trattamento finalizzato al recupero di rifiuti organici agricoli, alimentari e agroalimentari, invece, non

è inclusa tra questi materiali e pertanto il digestato prodotto non può essere qualificato come sottoprodotto ai sensi della normativa "End of Waste" ai sensi dell'art. 184 – ter del D.lgs. 152 del 2006.

Focus: COMUNE DI MILANO

Avviso pubblico per la presentazione delle candidature per la nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio per il triennio 2025 - 2028.

Con Determinazione Dirigenziale del 30 giugno 2025, l'Amministrazione comunale di Milano ha reso noto che dal 1° luglio 2025 al 15 luglio 2025 sono aperti i termini per la presentazione delle domande per la selezione di n. 11 componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio. La selezione è rivolta a candidati in possesso dei requisiti previsti dalla Delibera Regionale n. XI/4348 del 22 febbraio 2021 (Allegato A, punto 2) e dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 12 giugno 2025 (Allegato 2, articoli 2-4).

Approvazione dei criteri di calcolo dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di interventi riferiti a Permesso di Costruire Convenzionato e a Piano Attuativo, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024.

Con Determinazione Dirigenziale del 30 giugno 2025, la Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano ha approvato i criteri e metodologia di calcolo da applicare per la redazione della stima dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di dotazione territoriale nei casi di interventi sottoposti a Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati. Il nuovo sistema, in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024, stabilisce le modalità di calcolo e i parametri da applicare in base al valore economico dell'intervento.

Focus: COMUNE DI ROMA

Circolare di Roma Capitale sulle modalità applicative dall'art. 1 e 6 della L.R. 7/2017.

Con circolare del 12 giugno 2025, il Dipartimento Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha fornito chiarimenti sull'art. 6 della L.R. Lazio 7/2017, che consente premi volumetrici per interventi di rigenerazione urbana. La circolare precisa che l'accesso alle premialità non è automatico, ma richiede una documentazione tecnica che dimostri la reale coerenza dell'intervento con gli obiettivi della legge. Non possono beneficiare delle premialità gli edifici che non presentino condizioni di degrado, abbandono o dismissione. In ogni caso, sarà l'Ufficio tecnico comunale a valutare la coerenza e motivarla nel titolo abilitativo.

