

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Piano attuativo ed edifici oltre i 25 metri di altezza. Il consolidato indirizzo giurisprudenziale ha più volte affermato che l'esigenza della pianificazione attuativa, quale presupposto per rilascio del permesso di costruire relativo a fabbricati, si rende necessaria quando si tratta di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata, o per raccorderne l'edificazione al tessuto insediativo esistente, valutando la realizzazione o potenziamento di opere, urbanizzazioni e servizi necessari collettivi. Inoltre, il consolidato indirizzo giurisprudenziale, esclude la necessità della pianificazione attuativa in presenza di una zona già completamente urbanizzata, quando la situazione di fatto evidenzia una completa edificazione dell'area, tale da renderla incompatibile con un piano attuativo.

Sulla base di quanto sopra osservato, il Collegio nel caso di specie ha ritenuto legittima la scelta comunale di assentire l'intervento mediante titolo edilizio diretto, nonostante il superamento dei 25 metri di altezza del fabbricato. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 22 luglio 2025, n. 2748.

Disposizione di servizio n. 4/2024 del Comune di Milano - Qualifica degli interventi di demolizione e ricostruzione. L'interpretazione fornita dalla disposizione di servizio n. 4/2024 del Comune di Milano della definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, primo comma, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001 è corretta, posto che anche a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 10 del DL 76/2020, - secondo un orientamento giurisprudenziale formatosi prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 76 del 2020 e successivamente confermato dalla Corte di Cassazione Penale nel 2022 - sebbene nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione non sia necessario il rispetto del vincolo della sagoma, si fuoriesce dal perimetro della ristrutturazione edilizia e si ricade nella fattispecie della nuova costruzione quando manca del tutto la continuità tra il fabbricato originario e quello oggetto di realizzazione, producendo il nuovo intervento un rinnovo del carico urbanistico non più riconducibile all'edificazione precedente. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 23 luglio 2025, n. 2757.

Giudizio di compatibilità paesaggistica ed onere motivazionale. Con riferimento alle valutazioni affidate agli enti e agli organismi competenti in materia di tutela paesaggistica, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che la motivazione dei pareri debba essere particolarmente rigorosa e specificamente riferita al caso concreto. Non è sufficiente, infatti, che l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico si limiti a rilevare una generica riduzione della fruibilità del paesaggio, sotto il profilo di un decremento della sua dimensione estetica, non potendo il giudizio di compatibilità paesaggistica limitarsi a rilevare l'oggettività del "novum" sul paesaggio preesistente. T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. II, 14 luglio 2025, n. 662.

Accordo delle parti e deroga al termine di validità del piano di lottizzazione. Circa la durata massima di efficacia dei piani di lottizzazione, la giurisprudenza è consolidata nel ritenere che essa vada mutuata dall'articolo 16, comma 5, della legge urbanistica, rispondendo ciò ad un preminente interesse pubblico non soltanto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ma anche per l'edificazione dei lotti. Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione non è suscettibile di deroga, neppure sull'accordo delle parti ed eventuali diverse pattuizioni risulterebbero nulle e sarebbero automaticamente sostituite, *ex lege*, dal termine legale (*ex art. 1339 c.c.*). Consiglio di Stato, sez. IV, 8 luglio 2025, n. 5931.

SEGNALAZIONI

Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Strategia per l'attrazione in Italia degli investimenti industriali esteri in data center. È stata avviata la consultazione pubblica *"Strategia per l'attrazione in Italia degli investimenti industriali esteri in data center"*, con l'obiettivo di raccogliere osservazioni, suggerimenti e proposte da cittadini, imprese, istituzioni e altri soggetti interessati.

La Strategia, elaborata dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy insieme al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, al Ministero dell'Università e della Ricerca e al Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è un documento di indirizzo che punta a orientare in modo sostenibile ed equilibrato la crescita delle infrastrutture digitali strategiche sul territorio nazionale, promuovendo l'Italia come *hub* competitivo per gli investimenti nel settore dei Data Center. La Strategia si articola in cinque capitoli: dopo una prima analisi del contesto nazionale e internazionale, vengono delineate le principali politiche industriali e individuate le aree di sviluppo più promettenti.

La partecipazione è aperta a tutti gli *stakeholder*, i cui contributi possono essere inviati entro il 16 agosto 2025.

