

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Sulla verifica condotta dal Comune in relazione alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire a seguito di esposto presentato ai sensi dell'art. 19, comma 6-ter, della L. 241/1990. Il T.A.R., nel respingere il ricorso presentato dal proprietario di un immobile confinante, ha esaminato (non censurandola) la motivazione del provvedimento comunale impugnato, secondo cui l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime - data dalla riproposizione della consistenza dello stato di fatto in una nuova modulazione di volumi architettonici (edificio a torre) - rientra nella nozione di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001. Inoltre, i Giudici hanno precisato che il potere di controllo sulla SCIA da parte dell'Amministrazione Comunale riguarda esclusivamente i profili di illegittimità segnalati dall'istante, nei limiti in cui essi attengano alla violazione di norme che comportino una lesione di un suo interesse legittimo. Non sussiste, invece, un obbligo generale di verifica dell'attività edilizia intrapresa sulla base della SCIA, poiché l'esposto presentato ai sensi dell'art. 19, comma 6-ter, della L. 241/1990 non può risolversi in una denuncia generica avverso presunti abusi edilizi da accertare. T.A.R. Lombardia – Milano, sez. II, 6 ottobre 2025, n. 3105.

Acquisizione delle opere abusive e dell'area di sedime: chiarimenti sulla mancata delimitazione dell'area ulteriore. La mancata precisa individuazione dell'area da acquisire non incide sull'effetto acquisitivo automatico previsto per le opere abusive e per la relativa area di sedime. Nel caso in cui non sia stata esattamente individuata l'area oggetto di acquisizione è impedito il passaggio di proprietà della sola area ulteriore (*i.e.* quella necessaria per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive). Consiglio di Stato, sez. VII, 18 settembre 2025, n. 7378.

Sull'onere di impugnazione del provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di SCIA. Nel caso in cui il privato non intenda conformarsi alle indicazioni prescrittive dell'Amministrazione comunale – ovvero le ritenga erronee, sproporzionate o non pertinenti – è tenuto a impugnare il provvedimento comunale che, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della Legge n. 241/1990, impone motivatamente il divieto di prosecuzione dell'attività edilizia e/o invita il segnalante a conformare il progetto. T.A.R. Lombardia - Milano, sez. IV, 25 agosto 2025, n. 2861.

L'incompatibilità con il vincolo panoramico non può essere desunta esclusivamente dalla visibilità dell'opera dall'alto. La mera visibilità dell'opera dall'alto, slegata dalla presenza in loco di particolari punti di osservazione accessibili da un comune osservatore, non è sufficiente a ritenere un intervento edilizio interferente con i valori paesaggistici protetti dal vincolo. Consiglio di Stato, sez. IV, 4 agosto 2025, n. 6893.

Sulla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001. Per dimostrare lo stato legittimo, l'interessato può sì limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che (oltre a riguardare un intervento che interessi l'immobile nella sua interezza) dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti che legittimano lo stato di fatto in esso dichiarato. Ne consegue che, in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta del

progettista non è di per sé sufficiente, poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma. **T.A.R. Lombardia - Milano, sez. II, 22 luglio 2025, n. 2749.**

Il procedimento di sanatoria avviato con la presentazione di SCIA può ritenersi favorevolmente concluso solo allorquando l'Amministrazione procedente abbia assunto un provvedimento espresso **favorevole**. Secondo l'orientamento del Consiglio di Stato l'inerzia della p.a. sulla SCIA in sanatoria vale quindi come silenzio inadempimento, ovvero quale silenzio non significativo. **Consiglio di Stato, sez. VII, 14 luglio 2025, n. 6169.**

SEGNALAZIONI

Comune di Milano – Analisi e verifica dei Permessi di Costruire Convenzionati rilasciati a partire dal 12 novembre 2014. Con Determinazione Dirigenziale n. 7863 del 18 settembre 2025, il Comune di Milano ha approvato l'avviso di selezione pubblica per l'attribuzione di tre incarichi professionali a supporto nell'analisi e verifica degli aspetti amministrativi e tecnico-urbanistici riferiti alle pratiche edilizie che verranno fornite dall'Amministrazione, relative a procedimenti conclusi e che presentano profili meritevoli di approfondimento.

In particolare, verranno analizzati i permessi di costruire convenzionati rilasciati dall'entrata in vigore dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (*i.e.* dal 12 novembre 2014), al fine di verificare:

- lo stato dell'iter amministrativo;
- la correttezza del procedimento amministrativo, con riferimento in particolare all'organo competente ad assumere gli atti;
- la correttezza della qualificazione edilizia dell'intervento e la coerenza del titolo edilizio;
- la parte economica del titolo rilasciato, con riferimento sia agli oneri di urbanizzazione sia all'eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- le specifiche tecniche dell'intervento e quelle amministrative contenute nella convenzione.

Legge Regionale n. 12 del 30 luglio 2025 – Regione Lazio “Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio”. Con la L.R. n. 12/2025, entrata in vigore il 1° agosto 2025, la Regione Lazio ha introdotto importanti novità in materia urbanistico-edilizia. In particolare, si segnala l'introduzione del principio di coordinamento tra i procedimenti ambientali di VIA e VAS, nonché le modifiche in materia di recupero dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra, per i quali viene ora ammessa la possibilità di recupero anche a fini diversi da quello residenziale (e, in particolare, a fini turistico-ricettivi, nonché – nel caso dei seminterrati e dei piani terra – a fini produttivi, direzionali e commerciali). È stata inoltre modificata la definizione di “variazione essenziale”, nella quale rientrano gli incrementi volumetrici o di superficie lorda superiori al 15% di quella complessiva del fabbricato.

