

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Requisiti essenziali degli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.

L'intervento di demolizione e ricostruzione può essere qualificato come ristrutturazione edilizia solo in presenza di un rapporto di effettiva continuità tra il fabbricato preesistente e quello ricostruito, che si realizza quando **(i)** l'intervento riguarda un **unico edificio**, restando esclusa la possibilità di accorpare volumi provenienti da manufatti distinti o di suddividere un volume originario in più edifici di nuova realizzazione; **(ii)** vi sia **contestualità temporale** tra le operazioni di demolizione e ricostruzione che devono essere legittimate dal medesimo titolo edilizio; **(iii)** il **volume** dell'edificio ricostruito non superi quello dell'immobile demolito, salvo le ipotesi di incremento volumetrico espressamente previste dalla normativa vigente o dagli strumenti urbanistici comunali; **(iv)** l'intervento risulti **neutro sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica**. Devono pertanto escludersi tutte le opere che non sono meramente funzionali al riuso del volume preesistente e che comportino una trasformazione del territorio ulteriore rispetto a quella originariamente prodotta dall'edificio demolito. In mancanza di tali presupposti di continuità, l'opera non può essere qualificata come ristrutturazione edilizia, ma integra una nuova costruzione, soggetta al rilascio del permesso di costruire. Consiglio di Stato, sez. II, 4 novembre 2025, n. 8542.

Linee Guida MIT in tema di Salva Casa. Le *“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 (D.L. Salva Casa)”*, pubblicate in data 30 gennaio 2025, non hanno valore vincolante poiché recano indicazioni e indirizzi interpretativi. T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV, 27 ottobre 2025, n. 3433.

L'aumento di volumetria costituisce elemento ostativo insuperabile ai fini della sanatoria paesaggistica. Gli interventi che non determinano creazione di superfici utili o di volumi sono gli unici per i quali è possibile l'accertamento postumo di conformità paesaggistica. In presenza di incrementi di superficie o di cubatura, anche di modesta entità o di natura accessoria, la norma impedisce tassativamente il rilascio della sanatoria paesaggistica, per cui il diniego della relativa istanza assume carattere vincolato, indipendentemente da qualunque ulteriore valutazione da parte dell'amministrazione che, laddove pure compiuta, risulterebbe influente. Consiglio di Stato, sez. IV, 08 ottobre 2025, n.7876.

Il passaggio tra categorie funzionali diverse rientra tra gli interventi urbanisticamente rilevanti e necessita il rilascio del Permesso di Costruire. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile che determini, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale comporta inevitabilmente un differente carico urbanistico ed un maggiore impatto urbanistico, che può essere realizzato solo previo ottenimento di un permesso di costruire. In mancanza del prescritto titolo edilizio, il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente diverse, specialmente se conseguito mediante opere che comportino la realizzazione di nuovi volumi e una modifica della sagoma, comporta l'irrogazione della sanzione demolitiva che è da intendersi quale atto doveroso e vincolato. T.A.R. Lazio, Roma, sez. II quater, 07 ottobre 2025, n.17156.

SEGNALAZIONI

Focus: COMUNE DI MILANO

Avvio del nuovo procedimento di parziale variante al Piano di Governo del Territorio (PGT). In data 6 novembre 2025, con deliberazione n. 1358 la Giunta comunale ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa al vigente PGT, in particolare, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

La variante prevede diversi interventi, tra cui:

- un riordino delle modalità di attuazione degli interventi edilizi;
- un intervento chiarificatore sul concetto e sulla definizione di “cortile”;
- una specificazione delle modalità di trasferimento di diritti edificatori attraverso lo strumento della perequazione, anche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa;
- la limitazione ai soli procedimenti di pianificazione attuativa della possibilità di introdurre eventuali scostamenti dalle indicazioni morfologiche;
- un allineamento delle norme del Piano delle Regole che disciplinano le competenze della Commissione per il Paesaggio e l'efficacia vincolante dei pareri dalla stessa resi con le previsioni del D.Lgs. 42 del 2004 (Codice dei Beni Culturali);
- un adeguamento delle norme relative all'ERS, in particolare quali tipologie di *housing* sociale rientrano nella categoria abitativa ERS;
- la possibilità di realizzare di ERS sopra indice solo se in conformità con le indicazioni morfologiche, salva diversa valutazione da condurre nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa, determinandone anche la relativa dotazione di servizi;
- un adattamento della disciplina delle attività commerciali alle disposizioni e normative sopravvenute;
- un adeguamento della disciplina relativa alla dotazione di servizi;
- una definizione delle modalità di aggiornamento del Piano dei Servizi in occasione delle dismissioni, rilocalizzazioni e/o rifunionalizzazioni nonché integrazioni dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti in tutti gli immobili di proprietà pubblica e privata.

Contestualmente, la Giunta:

- (i) ha fornito alcune indicazioni per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT;
- (ii) ha revocato la deliberazione di Giunta Comunale n. 496 del 13 aprile 2023 avente ad oggetto *“Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nonché per l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”*.

Oneri di urbanizzazione. Definizione criteri applicativi in merito alla Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2023. Con Determinazione Dirigenziale n. 9501 del 24 ottobre 2025, l'Amministrazione comunale di Milano ha chiarito i criteri applicativi della Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2023, relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione. In particolare, il Comune ha specificato che:

- (i) se trascorre più di un anno tra la fine dei lavori di demolizione e la presentazione del titolo per la ricostruzione, indipendentemente dalla qualifica edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/01, gli oneri di urbanizzazione devono essere calcolati come nuova costruzione al 100%, senza

- (ii) possibilità di applicare la riduzione del 68% prevista dal punto 3.1.1 della Delibera n. 28/2023; nei casi in cui l'intervento sia qualificato come nuova costruzione e la superficie lorda (SL) di progetto includa, oltre alla SL esistente, anche diritti perequati, la riduzione del 68% verrà applicata solo alla quota di SL esistente e non, invece, ai diritti perequati che resteranno soggetti agli oneri pieni;
- (iii) per le SCIA condizionate il richiedente deve presentare, al momento del deposito della SCIA, il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, basato sulla normativa vigente in quel momento. Tuttavia, poiché l'Amministrazione ha stabilito che il pagamento avvenga entro 30 giorni dallo scioglimento della condizione, gli importi dovuti verranno aggiornati d'ufficio al momento dello scioglimento della condizione, in base alle tariffe e normative vigenti.

Focus: COMUNE DI ROMA

Aggiornamento della Carta di Qualità e della Guida per la Qualità degli interventi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.

In data 1° ottobre 2025 sono stati pubblici gli atti relativi all'aggiornamento 2025 della Carta per la Qualità (elaborato gestionale G1) e della Guida per la Qualità degli Interventi (elaborato G2) del Piano Regolatore Generale della Capitale. Gli elaborati sono pubblicati sul sito del Comune di Roma al seguente indirizzo: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg/aggiornamenti/cpq-aqq-2025.html>. Entro 60 giorni dalla pubblicazione (i.e. 30 novembre 2025), i soggetti destinatari o interessati possono presentare osservazioni scritte sugli atti di aggiornamento.