

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Permesso di costruire e formazione del silenzio-assenso.

Anche ove l'attività oggetto del provvedimento di cui si chiede l'adozione non sia conforme alle norme, si rende comunque configurabile la formazione del silenzio-assenso. Ciò si ritiene confermato da puntuali ed univoci indici normativi con i quali il legislatore ha inteso chiaramente sconfiggare la tesi secondo cui la possibilità di conseguire il silenzio-assenso sarebbe legata, non solo al decorso del termine, ma anche alla ricorrenza di tutti gli elementi richiesti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativo. Reputare che il silenzio si formi solo ove vi sia corrispondenza con la disciplina sostanziale, significherebbe consentire all'Amministrazione di disconoscere in qualunque tempo, senza oneri e vincoli procedurali, gli effetti della domanda, così vanificando in radice le finalità di semplificazione dell'istituto. Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, Sezione giurisdizionale, 3 novembre 2025, n. 853.

Contributo di costruzione ed interventi di demolizione e ricostruzione.

In tema di contributo di costruzione, anche qualora un intervento di demolizione e ricostruzione venga qualificato dall'Amministrazione comunale come "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), d.P.R. 380/2001, l'Ente non può omettere di applicare – né tanto meno senza un'adeguata motivazione – le riduzioni espressamente previste dalla normativa regionale per gli interventi da realizzarsi attraverso un'attività di demolizione e ricostruzione. T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 6 novembre 2025, n. 3605.

Ordinanza di demolizione e controinteressati.

Nell'impugnazione di un'ordinanza di demolizione non sono configurabili controinteressati nei confronti dei quali sia necessario instaurare un contraddittorio, anche nel caso in cui sia palese la posizione di vantaggio che scaturirebbe per il terzo dall'esecuzione della misura repressiva. Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 novembre 2025, n. 8732.

SEGNALAZIONI

Focus: COMUNE DI MILANO

Modalità di gestione degli interventi edilizi oggetto di procedimenti penali.

In data 13 novembre 2025, con deliberazione n. 1409 la Giunta comunale ha adottato la definizione delle misure rimediali e dei relativi procedimenti volti a verificare *ex post* la conformità urbanistica degli interventi edilizi già realizzati o in corso di realizzazione in forza di titoli rilasciati/formati, oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi.

La Giunta comunale, prendendo atto dell'intervenuta presentazione di proposte finalizzate a uniformare i predetti interventi edilizi alle nuove indicazioni fornite dal Comune, ha dato mandato agli uffici competenti di avviare – a seguito della presentazione delle suddette istanze – procedimenti volti a verificare la conformità degli interventi ai criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale

n. 552/2025 e dalle susseguenti Determinazioni Dirigenziali e Disposizioni di Servizio. Inoltre, considerando che le misure rimediali comportano l'integrazione *ex post* dei procedimenti amministrativi già conclusi e l'adozione di provvedimenti che sarebbero stati pretermessi (es. piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), la Giunta ha specificato che gli uffici competenti (i) dovranno fare salvi gli elementi istruttori già precedentemente acquisiti e, con riferimento alla qualificazione degli interventi come ristrutturazione edilizia piuttosto che come nuova costruzione, (ii) dovranno rifarsi a quanto esposto nella sentenza del Consiglio di Stato n. 8542 del 4 novembre 2025, le cui statuizioni di principio devono ritenersi integrative e prevalenti sulle disposizioni di Servizio n. 2/2024 e 2/2025.

Procedimento di parziale variante al Piano di Governo del Territorio. È aperta la fase dei suggerimenti e delle proposte dei soggetti interessati.

Il 19 novembre 2025 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) l'avviso di avvio del procedimento di parziale variante normativa delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.lgs.152/2006 e s.m.i.

Chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte entro il 19 dicembre 2025.

Nomina della Commissione per il Paesaggio.

Con provvedimento sindacale n. 0605420 del 20 novembre 2025 è stata nominata la nuova Commissione per il Paesaggio per il triennio 2025-2028.

Le funzioni amministrative in materia paesaggistica, svolte temporaneamente da Città Metropolitana di Milano dal 12 maggio 2025, sono quindi tornate ad essere di competenza del Comune di Milano dal 24 novembre 2025.

Focus: DATA CENTER

Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Strategia per l'attrazione degli investimenti esteri nei data center.

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha pubblicato la nuova versione della *"Strategia nazionale per l'attrazione degli investimenti esteri nei data center"*, frutto di un'attività di concertazione svolta con il coinvolgimento di portatori di interesse pubblici e privati, sia a livello centrale che locale.

L'obiettivo consiste nel delineare il contesto entro il quale si sviluppano gli investimenti in data center sul territorio nazionale, evidenziandone i principali punti di forza e di criticità, e definendo un percorso che ne agevoli la realizzazione.

Tra le principali tematiche si segnalano:

- la semplificazione dei processi autorizzativi;
- la previsione di premialità per gli impianti particolarmente attenti alle tematiche ambientali;
- la creazione di normative adeguate e uniformi su tutto il territorio nazionale con indicazione certa delle tempistiche delle varie fasi relative al processo autorizzativo;
- l'individuazione delle migliori aree di sviluppo;
- la previsione di misure di sensibilizzazione per le realtà locali al fine di promuovere una corretta percezione degli investimenti in data center.

Regione Lombardia - Progetto di legge in materia di insediamento di data center.

Con deliberazione n. XII/ 5312 del 17 novembre 2025 la Giunta regionale ha approvato la proposta di progetto di legge *“Disposizioni in materia di insediamento di centri dati”*, che prevede indicazioni per la realizzazione, l’ampliamento e il monitoraggio dei data center nel territorio regionale.

La proposta, oltre a prevedere alcune misure per l’accelerazione dei procedimenti autorizzatori, nonché indicazioni relative ai profili urbanistici, al calcolo del contributo di costruzione e alla definizione delle dotazioni territoriali, individua tra le priorità insediative ed energetico-ambientali:

- l’insediamento nelle aree individuate dai Comuni come ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, nelle aree dismesse, contaminate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, nonché nelle aree potenzialmente contaminate individuate ai sensi della normativa vigente;
- l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto della normativa vigente;
- il riutilizzo dell’energia termica da raffreddamento delle infrastrutture digitali in processi di teleriscaldamento, in altri usi che impieghino i cascami termici o a favore di comunità energetiche rinnovabili;
- l’adozione di soluzioni tecnologiche per il raffreddamento delle infrastrutture digitali che escludano l’utilizzo di acqua prelevata da pubblico acquedotto e che privilegino l’utilizzo di risorse idriche non qualificate, come definite dalla normativa vigente, o anche tecniche alternative a ridotto impatto ambientale e a maggiore efficienza idrica.

La trattazione proseguirà ora in sede di Consiglio regionale.