

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Pianificazione attuativa per interventi edilizi che superano la soglia di 3 mc/mq o i 25 metri.

L'art. 41-*quinquies*, comma 6, della Legge n. 1150/1942 – da cui discende direttamente l'obbligo di pianificazione attuativa per interventi edilizi che superino la soglia di 3 mc/mq o i 25 metri di altezza - non ha natura di norma di dettaglio, transitoria o implicitamente abrogata dalla legislazione regionale, ma esprime un principio fondamentale in materia di governo del territorio, posto a garanzia dell'ordinato sviluppo urbano. Anche la più recente giurisprudenza, infatti, conferma che il piano attuativo è necessario per garantire un corretto inserimento dell'intervento con l'aggregato abitativo preesistente e che le situazioni in cui è possibile derogare all'obbligo di pianificazione attuativa sono del tutto eccezionali, circoscritte ai casi in cui le condizioni di fatto risultino incompatibili con il piano attuativo stesso.

SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

La necessità di un piano attuativo – nel quale devono essere definite le previsioni dello strumento urbanistico generale, l'assetto planivolumetrico, il rapporto dell'intervento con il contesto urbano circostante e deve essere assicurato il corretto dimensionamento delle opere di urbanizzazione, in relazione al nuovo e maggior carico insediativo – è logicamente e giuridicamente incompatibile con il presupposto della "diretta esecuzione" dello strumento urbanistico generale, richiesto dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 per la presentazione di una SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

Qualificazione dell'intervento edilizio di sostituzione di una pluralità di edifici con un unico nuovo organismo edilizio.

La sostituzione di una pluralità di edifici morfologicamente disomogenei con un unico e nuovo organismo edilizio esorbita dai confini della "ristrutturazione edilizia" e deve essere ricondotto alla "nuova costruzione", mancando il nesso di continuità tra la vecchia e la nuova costruzione.

T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 20 gennaio 2026, n. 284.

Domanda di condono e vincolo assoluto di inedificabilità.

Nell'ambito dei procedimenti di condono edilizio non è sempre necessario il preventivo parere della commissione edilizia comunale. Infatti, nelle ipotesi di violazione di vincoli assoluti di inedificabilità, il mero accertamento tecnico degli uffici è sufficiente, da solo, a legittimare il diniego del condono richiesto. **Consiglio di Stato, sez. VII, 27 gennaio 2026, n. 688.**

Sulla qualifica di "pergotenda".

La pergotenda è un'opera che, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non deve determinare la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili e deve essere composta da una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico. Inoltre, devono essere rispettati anche i seguenti requisiti: (i) l'opera principale deve essere costituita dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; (ii) la struttura deve rappresentare un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; (iii) gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") devono essere facilmente amovibili e completamente retraibili, di materiale plastico o di tessuto e comunque privi di

elementi di fissità, stabilità e permanenza, tali da poter creare uno spazio chiuso e stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale". Consiglio di Stato, sez. VII, 27 gennaio 2026, n. 702.

PRG di Roma Capitale e mutamento della destinazione d'uso.

In tema di mutamento della destinazione d'uso, le previsioni normative di cui all'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 (come modificate dal D.L. n. 69/2024, c.d. decreto "Salva Casa") prevalgono sulle contrastanti disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Roma Capitale le quali, avendo natura regolamentare, devono essere disapplicate dal Giudice amministrativo qualora impediscano mutamenti di destinazione d'uso funzionali ed eterogenei di singole unità immobiliari. Infatti, le "specifiche condizioni" che i Comuni hanno la possibilità di fissare per tali mutamenti devono essere introdotte nei P.R.G. in data successiva all'entrata in vigore del decreto Salva Casa e non possono essere implicitamente desunte dallo strumento urbanistico già vigente al momento di entrata in vigore della novità normativa.

T.A.R. Lazio, Roma, sez. II bis, 9 febbraio 2026, n. 2533.

SEGNALAZIONI

Focus: COMUNE DI MILANO

Disposizione di servizio n. 2/2026 del 20 gennaio 2026.

Con la Disposizione di Servizio n. 2/2026 avente ad oggetto "*Gruppo di lavoro di cui alla Disposizione di servizio 4/2025 – integrazione dell'attività di supporto in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 1409 del 13/11/2025 e della Determinazione Dirigenziale n. 11478 del 11/12/2025*" il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana e il Direttore della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE hanno definito, a sostituzione e totale integrazione della Disposizione di Servizio n. 2/2025 del 30 maggio 2025, gli ambiti di attività per i quali il Responsabile del Procedimento, unitamente al Dirigente di riferimento, potrà richiedere attività di supporto al Gruppo di Lavoro.

Elaborati da sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio, c.d. book.

Per semplificare l'istruttoria amministrativa delle pratiche edilizie e dei piani attuativi soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune di Milano ha predisposto e pubblicato le "*Linee guida book progetti*" e "*Linee guida book Piani Attuativi*", da utilizzare per la redazione del c.d. book, contenente la documentazione necessaria alla valutazione da parte della Commissione stessa.

Il book, unitamente alla dichiarazione liberatoria, è un documento che deve essere presentato obbligatoriamente, pena la non iscrizione del progetto all'Ordine del Giorno della Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 11, comma 4, del Regolamento della Commissione per il Paesaggio.

