

○ Real Estate

REviews

○ Real Estate

REviews

○ Real Estate

15 Dicembre
2025

Legance

Il focus di questo numero speciale:

Ultime novità dal Comune di Milano e da Roma Capitale

Parleremo anche di:

Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione // Donazione: le novità del DDL
Semplificazioni // Syntethic Warranties



INDEX

- p. 3* // L' Editoriale di Giuseppe Abbruzzese
- p. 4* // Ultime novità dal Comune di Milano: variante al PGT e nuove delibere interpretative *a cura di Matteo Bianchi*
- p. 5* // Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: il tema della continuità tra il demolito e il ricostruito *a cura di Valentina Brovedani*
- p. 6* // Ultime novità da Roma Capitale: variante al PRG e misure di salvaguardia *a cura di Michele Balducci e Vincenzo Acampora*
- p. 7* // Lottizzazione abusiva e prescrizione *a cura di Giulia Massimo*
- p. 8* // Accertamento di compatibilità paesaggistica ex post: interviene il Ministero della Cultura *a cura di Flavia Maria Veroux*
- p. 9* // Distanze legali: aspetti rilevanti *a cura di Carlotta degli Effetti*
- p. 10* // "Synthetic warranties": un nuovo strumento a tutela dell'acquirente *a cura di Filippo Grigolon*
- p. 11* // Mutuo fondiario e condizione mista *a cura di Ristela Prendi*
- p. 12* // Cosa cambia in tema di donazioni *a cura di Angela Maiuri*
- p. 14* // Miscellanea giurisprudenziale: vincolo alberghiero, condominio, manufatti realizzati da titolare di concessione marittima *a cura di Roberta Patrizia Giannotte*
- p. 16* // Focus ambientale: interPELLI ambientali in materia di bonifica di siti contaminati *a cura di Francesca Carlesi e Martina Carrozzini*

L'EDITORIALE di Giuseppe Abbruzzese

Sono passati cinque anni dal primo numero di REviews e in questo periodo i lettori sono decuplicati.

Un risultato che ci sorprende e ci spinge a continuare questo progetto editoriale, nato con un'idea semplice: fare qualcosa di diverso da tutto ciò che già esiste.

Per questo lo ribadiamo: REviews non è una newsletter.

Di newsletter, ogni giorno, ne arrivano fin troppe. C'è chi corre per pubblicare per primo l'ultima sentenza, la nuova norma, la circolare dell'ultimo minuto. Benissimo così: è un lavoro prezioso, e non vogliamo aggiungerci all'affollamento.

Noi abbiamo scelto un'altra strada.

Non vogliamo intasare le caselle di posta di chi già vive sommerso da notifiche e alert.

Abbiamo preferito una rivista: meno frequente, più ragionata, costruita per raccogliere solo le notizie davvero rilevanti, metterle in ordine, collegarle e offrirle quando – e solo quando – il quadro diventa interessante.

Questo ci permette di prendere il tempo necessario per capire se una novità è davvero utile, oppure tanto rumore per nulla.

C'è poi un'altra scelta che ci distingue: non scriviamo agli avvocati.

Ci rivolgiamo agli operatori del settore, usando un linguaggio chiaro, diretto, concreto. Perché il diritto immobiliare è già abbastanza complicato, non serve aggiungere tecnicismi.

Questo numero speciale, pensato per celebrare i cinque anni della rivista, è particolarmente ricco.

Dentro c'è un po' di tutto ciò che ha animato il 2025: la variante al PGT di Milano e quella al PRG di Roma, gli ultimi orientamenti su demo-ricostruzione, la prescrizione della lottizzazione abusiva, le *synthetic warranties* e molte altre questioni che stanno ridisegnando il settore.

Non un semplice riepilogo, ma una bussola per orientarsi: capire cosa è successo e – soprattutto – cosa ci aspetta.

E per il 2026?

Cambieremo frequenza e introdurremo qualche novità alla quale stiamo già lavorando.

Continuate a leggerci. Il meglio deve ancora arrivare.

ULTIME NOVITÀ DAL COMUNE DI MILANO: VARIANTE AL PGT E NUOVE DELIBERE INTERPRETATIVE *a cura di Matteo Bianchi*

Nel corso del 2025, il Comune di Milano ha adottato diversi atti volti a chiarire e/o ad aggiornare la disciplina urbanistico-edilizia comunale.

Variante al PGT: la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 ha approvato gli indirizzi per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT.

Tra gli indirizzi di variante, viene richiesto di allineare le modalità attuative previste dal Piano delle Regole a quanto previsto dalla DGC n. 552 del 7 maggio 2025 e dalla successiva DD n. 4192 del 27 maggio 2025 (v. paragrafo seguente) sulle modalità di intervento. Entro il 19 dicembre 2025 qualsiasi interessato può presentare suggerimenti e proposte.

Modalità di intervento: la Deliberazione della Giunta Comunale n. 552 del 7 maggio 2025 ha stabilito che, per la realizzazione di edifici superiori ai 25 metri di altezza o con volumi superiori a 3 mc/mq, è necessario ricorrere alle seguenti modalità attuative:

- a. **Piano Attuativo**, nel caso di interventi in discostamento dalle norme morfologiche del PGT;
- b. **Permesso di Costruire Convenzionato**, nel caso di interventi in attuazione delle norme morfologiche dei *Nuclei di Antica Formazione o dei Tessuti urbani compatti a cortina all'interno*

di Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano riconoscibile;

- c. **Titolo diretto** in tutti gli altri casi, soltanto se non è previsto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e qualora le aree dovute come dotazione territoriale non debbano essere reperite mediante cessione, asservimento o monetizzazione. In tali ultimi casi si procede invece tramite Permesso di Costruire Convenzionato. Ad integrazione, la Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025 ha precisato che, in caso di interventi di demo-ricostruzione o nuova costruzione, è possibile ricorrere al titolo diretto soltanto se l'intervento non supera i 25 metri di altezza e/o i 3 mc/mq

Sempre in materia di modalità di intervento la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1409 del 13 novembre 2025 ha (i) definito le misure rimediali per gli interventi edilizi già realizzati o in corso ed oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi e (ii) fornito le linee di indirizzo cui attenersi per la corretta qualificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Oneri di urbanizzazione: la Delibera-

zione del Consiglio Comunale n. 11 del 3 marzo 2025, ad integrazione della Deliberazione n. 28 del 17 maggio 2023, ha approvato gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di attrezzature e opere di interesse generale non realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, né rientranti tra le opere di urbanizzazione realizzate anche da privati e in attuazione di strumenti urbanistici.

Monetizzazione: la Determinazione Dirigenziale n. 2808 del 10 aprile 2025 - in attuazione della precedente Deliberazione della Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024 - ha aggiornato i valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. A questa si aggiunge la Determinazione Dirigenziale n. 5322 del 30 giugno 2025, la quale ha approvato anche i criteri per il calcolo dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione gratuita di aree destinate a tali attrezzature.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE: IL TEMA DELLA CONTINUITÀ TRA IL DEMOLITO E IL RICOSTRUITO *a cura di* *Valentina Brovedani*

Alla luce delle vicende penali che hanno coinvolto l'urbanistica milanese, il Giudice Amministrativo si sta progressivamente riallineando con quello penale, tracciando in maniera sempre più restrittiva la demarcazione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Sul punto due rilevanti sentenze individuano nel concetto di continuità tra l'edificio demolito e quello ricostruito l'elemento distintivo tra le due categorie di intervento:

- TAR Lombardia, sezione II, 23 luglio 2025, n. 2757, che ha respinto il ricorso promosso contro il Comune di Milano per l'annullamento del provvedimento inibitorio della SCIA alternativa al permesso di costruire. La SCIA riguardava un intervento, qualificato di ristrutturazione edilizia, che prevedeva la demolizione di un edificio ad uso residenziale di due piani fuori terra, in luogo del quale sarebbe stato costruito un immobile – sempre ad uso residenziale – di cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il TAR ha confermato la valutazione del Comune – secondo cui l'intervento avrebbe dovuto qualificarsi nuova costruzione, in ragione dell'assenza di continuità tra l'immobile demolito e quello ricostruito – sul presupposto che tale valutazione costituisce espressione tipica della discrezionalità tecnica dell'amministrazione e,

pertanto, non è soggetta al sindacato del giudice amministrativo.

- Consiglio di Stato, sezione II, 4 novembre 2025, n. 8542, che ha chiarito in via interpretativa la nozione di ristrutturazione ricostruttiva ricorrendo a un'"esegesi rispettosa della lettera e della logica" dell'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001.

Il Consiglio di Stato ha ricondotto la continuità con l'edificio preesistente alle seguenti limitazioni e condizioni, non espressamente previste dalla normativa:

- I. unicità dell'edificio oggetto di intervento, essendo precluso l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi, ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione;
- II. contestualità temporale tra la demolizione e la ricostruzione, nel senso che demolizione e ricostruzione devono essere legittimate dallo stesso titolo edilizio;
- III. neutralità dell'impatto sul territorio,

dovendo la ristrutturazione edilizia limitarsi al mero utilizzo della volumetria preesistente, senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio.

ROMA CAPITALE: VARIANTE AL PRG E MISURE DI SALVAGUARDIA a cura di Michele Balducci e Vincenzo Acampora

Con Deliberazione n. 169 dell'11 dicembre 2024, l'Assemblea Capitolina ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.

Fino all'approvazione della variante, saranno attive le misure di salvaguardia. Esse hanno (anche) la finalità di garantire la continuità dell'espletamento delle attività istruttorie relative ai titoli edilizi presentati ma non ancora rilasciati e/o perfezionati e alle future istanze.

Nel caso in cui l'intervento edilizio oggetto del titolo edilizio richiesto ma non rilasciato dovesse risultare non conforme

(a) alle NTA vigenti o

(b) alle NTA adottate tramite la variante,

ogni determinazione sulla domanda del relativo titolo edilizio è sospesa.

I titoli edilizi già rilasciati e/o perfezionati in contrasto con le NTA adottate non decadono solo se i lavori siano iniziati alla data di adozione della variante e devono essere completati entro tre anni dalla data di inizio degli stessi.

Al seguente link la circolare esplicativa Prot. QI/2025/0075625 del 4 aprile 2025, che contiene le NTA adottate, con schema comparativo rispetto a quelle vigenti: http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/circolarevarianteNTA.pdf

LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E PRESCRIZIONE *a cura di Giulia Massimo*

La sentenza Corte di Cassazione penale, sezione III, 26 agosto 2025, n. 29727, affronta il tema del rapporto tra prescrizione del reato di lottizzazione abusiva e confisca urbanistica dell'immobile.

La sentenza afferma che il proscioglimento per prescrizione dell'imputato non toglie effetto alla confisca del bene precedentemente ordinata, purché sia stato reso un accertamento nel merito del reato stesso.

La pronuncia origina da un procedimento per lottizzazione abusiva e altri reati edilizi, dichiarati estinti per prescrizione dalla Corte d'Appello di Roma. Nonostante l'estinzione, il giudice di merito aveva confermato la confisca dei terreni e dei manufatti oggetto dell'abusiva trasformazione urbanistico-edilizia. I ricorrenti lamentavano l'assenza di presupposti per la confisca, sostenendo che la prescrizione fosse intervenuta prima della pronuncia di primo grado e che quindi mancasse un accertamento effettivo degli elementi costitutivi della fattispecie.

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, riaffermando il principio consolidato, alla luce della giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione e della Corte EDU, secondo cui l'intervenuta prescrizione del reato di lottizzazione abusiva non esclude la possibilità di disporre o mantenere la confisca dei terreni e delle opere lottizzate, a condizione che gli elementi oggettivi e soggettivi della fattispecie risultino accertati sulla base di prove

acquisite prima del maturare della causa estintiva.

Nel caso esaminato la Corte ha ritenuto che il frazionamento materiale del terreno, le opere edilizie realizzate e il contesto negoziale complessivo costituissero elementi sufficienti a dimostrare la sussistenza del reato contestato, giustificando per l'effetto la conferma della misura della confisca.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA EX POST: INTERVIENE IL MINISTERO DELLA CULTURA *a cura di Flavia Maria Veroux*

La Circolare del Ministero della Cultura n. 19 del 2 aprile 2025 apre la strada all'accertamento di compatibilità paesaggistica ex post anche nel caso di "creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati", a determinate condizioni.

La disciplina sul punto è costituita da:

- l'articolo 167, comma 4, del *Codice* dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. N. 42/2004), in forza del quale l'accertamento di compatibilità paesaggistica postumo è escluso nel caso di interventi che comportino un aumento delle superfici utili o dei volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati;
- l'articolo 183, c. 6 del *Codice* che vieta l'introduzione di deroghe al *Codice* da parte di altre leggi;
- l'articolo 36 *bis* Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 - TUE) che prevede l'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica postumo "in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati" negli specifici casi individuati da detta norma.

Il contrasto è chiaro: il *Codice* vieta l'accertamento di compatibilità paesaggistica postumo, il TUE lo ammette.

La Circolare afferma che la disposizione di cui all'art. 183, comma 6, del *Codice*

ha una mera funzione programmatica e, pertanto, pur essendo astrattamente preferibile che le disposizioni di cui al *Codice* vengano derogate solo all'interno di tale testo legislativo, è ben possibile che vi siano norme contenute in altri testi legislativi che introducono una deroga allo stesso.

La sanatoria è però possibile nei soli specifici casi e alle condizioni di cui all'articolo 36 *bis* TUE (tra i quali: mancata irrogazione della relativa sanzione e doppia conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'abuso e quella attuale).

Non manca, infine, un invito alle Amministrazioni ad approntare un'organizzazione interna efficiente affinché esprimano tempestivamente il parere propedeutico al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica onde evitare il formarsi del silenzio-assenso.

DISTANZE LEGALI: ASPETTI RILEVANTI *a cura di*

Carlotta degli Effetti

Lo Studio del Notariato n. 227-2024/P offre un'interessante panoramica sulla variegata disciplina delle distanze.

Tra gli aspetti più importanti:

I. l'integrazione della norma codicistica mediante norme derivanti da fonti secondarie: l'articolo 873 del codice civile fa riferimento a distanze maggiori fissate nei regolamenti comunali. Non sempre la normativa comunale integra la normativa codicistica. Le norme derivanti da regolamenti e piani comunali possono dirsi integrative quando disciplinano i rapporti di vicinato in relazione alle distanze, mentre, quando tendono a soddisfare interessi urbanistici di carattere generale non hanno una portata integrativa della normativa codicistica. Questo ha un grande impatto sui rimedi attribuiti al privato danneggiato: la violazione di una norma integrativa della disciplina codicistica ha diritto alla rimessione in pristino, mentre negli altri casi sarà legittimato alla proposizione della sola domanda risarcitoria.

II. la successione delle norme sulle distanze:

a. Se una nuova normativa urbanistica-edilizia introduce disposizioni più restrittive, le costruzioni ancora in corso dovranno adeguarsi alle nuove disposizioni. La giurisprudenza non considera definitivamente cristallizzata la situazione giuridica del privato dopo il rilascio del titolo abilitativo. Pertanto, se il

fabbricato non è ancora stato realizzato nei suoi elementi essenziali, il progetto dovrà essere adeguato alla nuova normativa. Al contrario, se la costruzione è già venuta ad esistenza, la legge sopravvenuta non avrà effetto, in quanto gli elementi essenziali già permettono una misurazione delle distanze.

b. In caso di normativa sopravvenuta più favorevole rispetto alla pregressa, questa si applicherà con effetti retroattivi, di fatto impedendo la demolizione di costruzioni precedentemente realizzate in violazione della normativa oramai superata. L'unico limite a tale principio riguarda le situazioni in cui è già intervenuto un giudicato definitivo: in questi casi, la decisione giuridica prevale, e gli ordini di demolizione devono essere eseguiti, anche se la normativa sopravvenuta ne avrebbe legittimato la costruzione.

“SYNTHETIC WARRANTIES”: UN NUOVO STRUMENTO A TUTELA DELL'ACQUIRENTE *a cura di Filippo Grigolon*

L'articolo “Synthetic warranties: un nuovo strumento di protezione nel contesto delle operazioni straordinarie” dell'avv. Gabriele Capecchi, pubblicato su “Diritto Comunitario e degli Scambi internazionali” - n. 1-2 – Gennaio-Giugno 2024 – offre una panoramica su uno strumento sempre più diffuso nel novero delle operazioni di M&A più rilevanti: le syntetic warranties.

Si tratta di un sottotipo di polizze W&I *buyer-side*, ossia polizze stipulate con l'assicuratore dal *buyer* al fine di tutelarsi nel caso di inadempimenti *post-closing* del *seller*, derivanti dalla violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate nel *warranty agreement*. Nel panorama attuale delle operazioni di M&A sono frequenti i casi in cui il *seller* non possa o non sia disposto a fornire garanzie, oppure il potenziale acquirente stesso non voglia richiedere particolari garanzie al *seller*, per rendere più appetibile, in un contesto di gara, la sua offerta di acquisizione. Per consentire al *buyer* di ottenere, comunque, una forma di tutela anche in simili circostanze, le compagnie assicurative hanno cominciato ad offrire in alcuni mercati polizze c.d. «sintetiche», ossia polizze *buyer-side* che operano sulla base di “garanzie” negoziate direttamente dal *buyer* con la compagnia assicurativa, e che dunque prescindono dall'esistenza o meno di un *indemnity agreement* sottoscritto con il *seller*, “sintetizzando” in un unico contratto un set di garanzie contrattuali usualmente frutto di una negoziazio-

ne tra *seller* e *buyer* con una polizza assicurativa.

L'ambito di applicazione della polizza sintetica sarà verosimilmente più contenuto rispetto a quello di una polizza W&I tradizionale, in considerazione della minor profondità e ampiezza del processo di *due diligence*, a fronte di un premio più elevato.

Inoltre, l'assenza di garanzie contrattuali rilasciate direttamente dal *seller* impedirà il ricorso dell'assicuratore contro il *seller*, salvo due eccezioni: nel caso in cui sopravvivano garanzie legali non espressamente derogate nell'accordo di compravendita, ovvero qualora il *seller* abbia occultato fraudolentemente informazioni rilevanti. In quest'ultimo caso, l'assicuratore potrebbe rivalersi sul *seller*, ma con un onere della prova assai gravoso.

In conclusione, le garanzie sintetiche costituiscono indubbiamente una novità da monitorare con attenzione, poiché potrebbero rivelarsi uno strumento di grande valore anche nel mercato italiano, adattandosi alle esigenze in continua evoluzione delle operazioni straordinarie.

MUTUO FONDIARIO E CONDIZIONE MISTA *a cura di Ristela Prendi*

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 243 del 7 gennaio 2025, ha chiarito che nel contesto di un contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoposto a condizione risolutiva consistente nell'ottenimento di un mutuo, la condizione debba qualificarsi come "mista", dipendendo la concessione del mutuo anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica, nonché essere posta nell'interesse di entrambe le parti.

La mancata concessione del mutuo, nel caso in esame, comporta la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare e la restituzione della caparra *tout court*.

Non rileverebbe, dunque, la disciplina di cui all'articolo 1359 del codice civile, che considera la condizione come avverata qualora sia mancata per comportamento della parte che aveva interesse contrario all'avveramento.

Questo presuppone che solo una delle parti abbia interesse all'avveramento della condizione.

Ma nel caso di preliminare sottoposto a condizione dell'ottenimento del mutuo, la condizione posta nell'interesse di entrambe le parti (condizione *cd. bilaterale*) avendo da una parte la promissaria acquirente interesse ad adempiere all'obbligo di pagamento del prezzo, al fine di ottenere il trasferimento dell'immobile, e dall'altra la promittente venditrice interesse a ricevere il corrispettivo pattuito.

Alla luce di quanto sopra, la Cassazione ha chiarito che ognuna delle parti può essere considerata inadempiente e che la controversia intercorsa tra

promittente venditrice e promissaria acquirente a riguardo del mancato avveramento di una condizione potestativa mista, apposta nell'interesse di entrambe le parti può risolversi accertando se sia individuabile una parte inadempiente o, comunque, prevalentemente inadempiente (nel caso gli inadempimenti fossero reciproci), per avere mancato di comportarsi secondo buona fede, avuto riguardo alla condizione apposta al negozio e in pendenza di essa.

COSA CAMBIA IN TEMA

DONAZIONI a cura di Angela Maiuri

In data 27 novembre 2025, il disegno di legge concernente “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese” (il “DDL Semplificazioni”) è stato definitivamente approvato dal Parlamento. In particolare, l’articolo 44 del suddetto DDL Semplificazioni introduce importanti modifiche al Codice Civile in merito all’azione di restituzione, ossia l’azione che un erede legittimario può proporre per ottenere la restituzione di un bene ove la relativa donazione abbia leso la sua quota di legittima.

Con specifico riferimento ai beni immobili, in base alla normativa fino ad ora vigente, l’erede legittimario la cui quota legittima di eredità sia stata ridotta dalla donazione di un bene immobile da parte del defunto, può richiedere:

- la riduzione della donazione che abbia leso la sua quota di legittima; e
- successivamente, la restituzione del bene anche dai terzi che abbiano intanto acquistato l’immobile dal donatario, ottenendolo libero da pesi e ipoteche che nel mentre potrebbero essere stati imposti.

In base al testo della norma inclusa nel DDL Semplificazioni, a partire dalla entrata in vigore delle modifiche, in caso di donazione di immobile, il legittimario leso:

- I. non potrà più proporre l’azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti del bene; e
- II. vedrà rimanere efficaci i pesi e le ipoteche con il quale il donatario abbia gravato l’immobile, e potrà contare

solo su una compensazione monetaria da parte del donatario (con tutti i rischi derivanti da un’eventuale incapienza del patrimonio dello stesso).

Le modifiche si applicheranno:

- alle successioni aperte dopo l’entrata in vigore delle modifiche; oppure
- alle successioni aperte prima dell’entrata in vigore delle modifiche, solo se:

a. la domanda di riduzione non è stata notificata e trascritta alla data di entrata in vigore delle modifiche; oppure

b. la domanda di riduzione o un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione non siano notificati e trascritti entro sei mesi dall’entrata in vigore delle modifiche.

La modifica avrà un notevole impatto sul mercato, che ha sempre guardato con attenzione a questa tematica, rendendola oggetto di accertamento notarile in sede di acquisizione e sviluppando appositi strumenti assicurativi a tutela dell’acquirente.

MISCELLANEA GIURISPRUDENZIALE a cura di Roberta Patrizia Giannotte

Vincolo alberghiero, condominio, manufatti realizzati da titolare di concessione marittima

Corte Costituzionale, 7 ottobre 2025, n. 143: è illegittimo l'articolo 2, comma 2, della legge della Regione Liguria 7 febbraio 2008, n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) nella parte in cui non prevede come condizione sufficiente dello svincolo della destinazione alberghiera quella della insostenibilità economica dell'attività, ma lo lega ad altre condizioni (quali sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva, oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera).

Corte di Cassazione, Sezione II Civile, sentenza 3 ottobre 2025 n. 26702: in caso di installazione di un "miniascensore/piattaforma elevatrice interna alla tromba scale del fabbricato per abbattimento barriere architettoniche (...) [che comporti] un "taglio delle scale" da ottanta a cento centimetri per i diversi piani del fabbricato" e che sia realizzato a spese del solo condomino interessato, deve valutarsi alla stregua dell'articolo 1102 del codice civile, che conferisce a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di

trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Non è, pertanto, richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata.

Corte di Cassazione, Sezione III Civile, sentenza 24 ottobre 2025 n. 28278: in caso di realizzazione, da parte del titolare di concessione marittima, di opere e manufatti (i.e. immersione sacchi di iuta in mare) che alterino le correnti marine e, conseguentemente, provochino danni a un terzo, la Regione e il Comune rispondono dei danni ex articolo 2043 del codice civile. Infatti, configurandosi un possesso dello specchio marino antistante ad uno stabilimento balneare in capo al relativo concessionario, non può certo sostenersi che gli enti concedenti conservino il potere di fatto e con esso la responsabilità da custodia ex art. 2051 del codice civile, di quegli specchi d'acqua, ma soltanto il potere di relativa vigilanza.

Tribunale dell'Aquila, sentenza 1° ottobre 2025, n. 577: le tabelle millesimali restano valide fino alla propria modifica. Pertanto, nel giudizio in cui l'attore,

contestando la validità di una delibera condominiale, ha contestato anche la validità delle tabelle in quanto asseritamente non corrispondenti alle quote di proprietà vari condomini, il Giudice di merito chiarisce la distinzione importante fra l'azione diretta alla contestazione delle tabelle e quelle diretta alla contestazione della delibera. Chiarisce in particolare che le tabelle non attribuiscono certo il titolo di proprietà ma sulla base di esso, valutano gli elementi che consentono il riparto fra tutti i condomini.

FOCUS AMBIENTALE: INTERPELLI AMBIENTALI IN MATERIA DI BONIFICA DI SITI CONTAMINATI *a cura di Francesca Carlesi e Martina Carrozzini*

Si segnalano di seguito due riscontri forniti dal Ministero dell'Ambiente ad istanze di interpello che contengono chiarimenti e precisazioni sulla bonifica di siti contaminati.

1.1 Individuazione delle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione)

Le CSC sono i livelli di contaminazione delle matrici ambientali che costituiscono valori al di sopra dei quali è necessaria la caratterizzazione del sito e l'analisi di rischio sito specifica.

Il Ministero dell'Ambiente ha aderito all'orientamento giurisprudenziale (e.g. Cons. Stato, Sez. IV, n. 439/2022), secondo cui l'individuazione delle CSC applicabili deve avvenire sulla base dell'effettivo uso dell'area, attribuendo valore decisivo agli elementi sostanziali, quali le attività svolte effettivamente nel sito, o anche alla funzione potenziale dell'area o alla destinazione d'uso, in ragione del contesto in cui il sito stesso si inserisce. In mancanza di una destinazione effettiva specifica, si farà riferimento alle norme urbanistiche.

In coerenza con quanto precede, il Ministero dell'Ambiente prende in considerazione alcune ipotesi specifiche.

Nel caso in cui in un sito sia ubicato un impianto di produzione di energia rinnovabile, la disciplina normativa speciale in materia (i.e. art. 4-ter, comma 7, del D.L. n. 181/2023) dispone l'applicazione delle CSC per i siti industriali e commerciali, tenuto conto dell'uso

industriale temporaneamente realizzati durante la produzione di energia rinnovabile.

Ancora, nell'ipotesi in cui su un'area destinata urbanisticamente a servizi di rete e infrastrutture sia stata rilasciata una concessione edilizia per la realizzazione di un prefabbricato ad uso commerciale, e sullo stesso fabbricato insista un servizio di accoglienza residenziale, dovranno essere osservati i più restrittivi limiti per le destinazioni residenziali, atteso il potenziale pericolo per la salute umana.

Infine, con riguardo alle infrastrutture stradali e relative pertinenze che non hanno una specifica destinazione urbanistica, il Ministero ritiene applicabili le soglie per le attività industriali e commerciali.

1.2 Inquinamento diffuso ed onere reale

Con il secondo riscontro, il Ministero dell'Ambiente, affronta due temi:

- inquinamento diffuso che il Codice dell'Ambiente definisce quale "la contaminazione o le alterazioni chimiche, fisiche o biologiche delle matrici ambientali determinate da fonti diffuse e non imputabili ad una singola origine";
- onere reale che costituisce forma di

garanzia a tutela delle spese sostenute dall'Amministrazione che abbia eseguito direttamente gli interventi di messa in sicurezza e di bonifica.

Sull'inquinamento diffuso, il Ministero ha chiarito che sussiste nei casi in cui manchi la possibilità di accertare un nesso causale tra l'attività di uno o più soggetti e l'inquinamento rilevato, non potendosi, per gli effetti, imputare gli interventi di bonifica ad un soggetto responsabile. Di conseguenza, gli interventi di bonifica e ripristino ambientale si configurano sin dall'origine come interventi pubblici con oneri a carico della pubblica amministrazione e, in particolare, della Regione.

Con riferimento all'onere reale, in caso di contaminazione delle sole acque sotterranee, il Ministero ha chiarito che, ai fini della delimitazione delle aree su cui iscrivere il predetto onere nei registri immobiliari, siano da considerare i seguenti elementi:

- i risultati dell'analisi di rischio che, per legge, nel caso di superamento delle CSR, devono essere riportati dal certificato di destinazione urbanistica;
- il progetto di bonifica e, in particolare, le aree risultate contaminate oggetto di interventi di bonifica;
- l'obiettivo dell'onere reale consistente nell'evitare l'arricchimento del proprietario del bene derivante dalla bonifica del sito inquinato.

CONTATTI

I professionisti di Legance sono a disposizione per qualsiasi chiarimento e approfondimento, anche in relazione a fattispecie specifiche.

Per ulteriori informazioni:



**Giuseppe
Abbruzzese**
Partner

+39 02.89.63.071
gabbruzzese@legance.it



**Francesca
Carlesi**
Senior Counsel

+39 06.93.18.271
fcarlesi@legance.it



**Roberta Patrizia
Giannotte**
Senior Associate

+39 02.89.63.071
rgiannotte@legance.it



**Matteo
Bianchi**
Associate

+39 02.89.63.071
mbianchi@legance.it



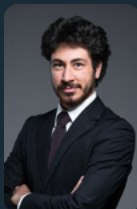
**Valentina
Brovedani**
Associate

+39 02.89.63.071
vbrovedani@legance.it



**Michele
Balducci**
Associate

+39 06.93.18.271
mbalducci@legance.it



**Vincenzo
Acampora**
Associate

+39 06.93.18.271
vacampora@legance.it



**Giulia
Massimo**
Associate

+39 02.89.63.071
gmassimo@legance.it



**Flavia Maria
Veroux**
Associate

+39 02.89.63.071
fmveroux@legance.it



**Carlotta
degli Effetti**
Associate

+39 06.93.18.271
cdeglieffetti@legance.it



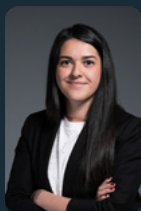
**Filippo
Grigolon**
Associate

+39 02.89.63.071
fgrigolon@legance.it



**Ristela
Prendi**
Associate

+39 02.89.63.071
rprendi@legance.it



**Angela
Maiuri**
Associate

+39 02.89.63.071
amaiuri@legance.it



**Martina
Carrozzini**
Associate

+39 02.89.63.071
mcarrozzini@legance.it

oppure il Vostro professionista di riferimento all'interno di Legance.

Legance

REviews

è un progetto di Legance

Contacts

osservatoriorealestate@legance.it

Edited by

Legance

Graphic Design

vitamineD