

○ Real Estate

REviews

○ Real Estate

REviews

○ Real Estate

n.9

Marzo
2026

Legance

Il focus di questo numero:

Speciale Legge di Bilancio

Parleremo anche di:

Real Estate e Legge Semplificazioni // Punta Perotti: confisca urbanistica, affidamento e danno dopo le pronunce del 2025 // Condono e parere della Commissione Paesaggio: natura facoltativa e specialità del procedimento



INDEX

- p. 4* L'Editoriale di Giuseppe Abbruzzese
- p. 6* Real Estate e Legge di Bilancio
- p. 9* Focus Fiscale: Locazioni brevi, la stretta fiscale
- p. 10* Il Punto: Stato legittimo, interventi edilizi possibili e superfici condonate
- p. 14* Real Estate e Legge Semplificazioni
- p. 17* Roma Capitale: ecco la circolare esplicativa sugli interventi edilizi
- p. 19* Cambio di destinazione d'uso e limiti degli strumenti urbanistici dopo il "Decreto Salva Casa"
- p. 21* Dalle Regioni (1) – Corte Costituzionale n. 186/2025: il T.U. Turismo Toscana è salvo
- p. 23* Dalle Regioni (2) – In arrivo la nuova legge lombarda sui data center
- p. 25* Punta Perotti: confisca urbanistica, affidamento e danno dopo le pronunce del 2025
- p. 27* Vincolo paesaggistico sopravvenuto: cosa succede in caso di sanatoria e di condono
- p. 28* Condono e parere della Commissione Paesaggio: natura facoltativa e specialità del procedimento
- p. 30* Autotutela dopo 17 anni: quanto contano le dichiarazioni infedeli
- p. 32* Vicende espropriative e riparto di giurisdizione
- p. 34* Fotovoltaico e tutela del paesaggio: un equilibrio possibile secondo il TAR Toscana
- p. 36* Vendite forzate, prelazione e trasferimento: due recenti chiarimenti giurisprudenziali

INDEX

- p. 38* Erosione costiera derivante da opere in mare: chi risarcisce il privato?
- p. 39* Focus ambientale: Reati ambientali e interventi nei siti oggetto di bonifica

L'EDITORIALE di Giuseppe Abbruzzese

Ogni anno il MIPIM di Cannes offre una fotografia dello stato di salute del mercato immobiliare internazionale. Non tanto per le dichiarazioni ufficiali, quanto per il clima che si respira tra investitori, sviluppatori, advisor e operatori del settore.

L'edizione 2026 si è svolta in un contesto globale non semplice: inflazione ancora presente, costo del capitale più elevato rispetto agli anni passati, tensioni geopolitiche e mercati finanziari prudenti. Eppure, il sentimento prevalente è apparso cautamente ottimista e molti operatori parlano di una fase di riassetamento del mercato, non di crisi.

L'impressione condivisa – confermata anche dai relatori alla "Italian Real Estate Conference 2026" promossa da Legance e DILS due settimane prima del Mipim – è che il settore immobiliare stia entrando in una nuova fase: meno finanza speculativa e più attenzione alla qualità dei progetti, alla sostenibilità economica e alla solidità degli sviluppi nel lungo periodo.

In questo scenario l'Italia è tornata ad attirare attenzione.

Molti investitori internazionali continuano a guardare con interesse al nostro Paese, non solo per le grandi operazioni nelle città principali, ma anche per progetti di rigenerazione urbana, sviluppo logistico, *hospitality* e infrastrutture tecnologiche.

I settori più dinamici sembrano essere logistica, residenziale in affitto, *hospitality* e *data center*. Si tratta di ambiti che richiedono investimenti complessi, tempi lunghi e – soprattutto – un qua-

dro regolatorio chiaro.

Ed è proprio questo uno dei temi che emerge con sempre maggiore forza: nel mercato immobiliare contemporaneo la qualità delle regole conta quasi quanto la qualità degli asset.

Procedure amministrative, certezza dei titoli edilizi, disciplina urbanistica, fiscalità e stabilità normativa sono fattori che incidono in modo diretto sulla decisione di investire o meno in un determinato Paese.

Non sorprende quindi che molte delle questioni discusse dagli operatori internazionali trovino oggi un riflesso diretto anche nel dibattito normativo italiano.

Questo numero di REViews si sviluppa lungo tale direttrice.

Partiamo dalle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2026, che interviene su alcuni nodi centrali del settore immobiliare: dalla rigenerazione urbana degli edifici condonati alle politiche abitative, fino alla nuova disciplina fiscale delle locazioni brevi.

A questi temi si affiancano importanti aggiornamenti in materia urbanistica e amministrativa, quali lo stato legittimo degli immobili, le modifiche introdotte dalla Legge Semplificazioni e numerose pronunce giurisprudenziali che

continuano a incidere in modo concreto sulla circolazione e sullo sviluppo dei beni immobili.

Come spesso accade nel Real Estate, il mercato si muove rapidamente e il diritto prova a inseguire e a dare forma a queste trasformazioni.

Comprendere le evoluzioni normative e giurisprudenziali non è solo un esercizio tecnico, ma parte integrante del modo in cui si costruiscono oggi le operazioni immobiliari.

Con questo spirito nasce anche questo numero di REviews, con l'auspicio di offrire una selezione chiara e operativa delle principali novità che stanno incidendo sul settore.

Buona lettura.

Speciale Legge di Bilancio

REAL ESTATE E LEGGE DI BILANCIO a cura di **Angela Maiuri**

La Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199) introduce un insieme articolato di disposizioni che incidono in modo significativo sul settore immobiliare, intervenendo su profili urbanistici, edilizi, civilistici, fiscali e di politica abitativa.

L'intervento normativo non si caratterizza per misure episodiche, ma per una revisione mirata di alcuni snodi centrali del comparto: rigenerazione urbana, regime degli immobili condonati, politiche abitative, locazioni brevi, rinuncia alla proprietà e disciplina delle fasce di rispetto cimiteriali.

Vediamo insieme le principali novità di interesse.

1. Immobili condonati e interventi di rigenerazione urbana

Il legislatore interviene sull'articolo 5, comma 10, del D.L. 70/2011 (c.d. *Decreto Sviluppo*), consentendo la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana anche sugli edifici per i quali sia stato rilasciato o conseguito un titolo edilizio in sanatoria, includendo espressamente tra questi anche i condoni edilizi.

La modifica ha reso possibile anche per gli edifici condonati l'accesso agli incentivi conseguenti alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana, quali

i. il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti,

- ii. le modifiche di sagoma necessarie per l'armonizzazione con gli organismi edilizi esistenti,
- iii. i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni compatibili o complementari e
- iv. la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse.

La disposizione si colloca in un contesto giurisprudenziale particolarmente restrittivo rispetto alle tipologie di interventi edilizi considerati ammissibili sugli edifici condonati, nonché sulla qualificazione di superficie legittima (per un approfondimento sull'evoluzione del concetto di stato legittimo si veda l'articolo *Il Punto* di questo numero).

Resta in ogni caso centrale il coordinamento con la normativa regionale e con le prassi comunali, che continueranno a svolgere un ruolo determinante nell'individuazione degli interventi concretamente ammissibili sugli edifici condonati, considerando anche la natura di norma speciale della disposizione sulla quale è intervenuta la Legge di Bilancio.

2. Rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare

La Legge di Bilancio introduce una disciplina espressa sulla rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare (commi 731 e 732 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio), prevedendone la nullità in caso di mancata allegazione della documentazione attestante la conformità del bene rinunciato alla normativa vigente, ivi inclusa quella urbanistica, ambientale e sismica.

La finalità è chiaramente quella di impedire l'utilizzo della rinuncia come strumento per dismettere gli immobili irregolari e non conformi alle normative vigenti, con il rischio di trasferire allo Stato situazioni di degrado o di illegittimità.

La novità si pone in contrasto con la recente pronuncia delle Sezioni Unite (sentenza n. 23093/2025), che aveva riconosciuto la natura di atto unilaterale e non recettizio della rinuncia abdicativa, quale ulteriore estrinsecazione del diritto di proprietà. Nello specifico, secondo quanto statuito dalle Sezioni Unite:

- i. la rinuncia alla proprietà immobiliare è atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, quale modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa ex art. 832 del Codice civile;
- ii. ne consegue che è legittima anche la rinuncia potenzialmente animata da un "fine egoistico", in quanto (a) le limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà possono essere stabilite soltanto dal legislatore e (b) non può ricavarsi dall'articolo 42 Cost. un "dovere di essere e restare proprietario per motivi di interesse generale".

In definitiva, la Legge di Bilancio segna un cambio di passo netto, introducendo un filtro di legalità che condiziona la validità dell'atto di rinuncia alla prova della conformità dell'immobile alla normativa vigente.

3. Piano Casa Italia e politiche abitative

Il legislatore riformula la disciplina del "Piano Casa Italia" (modifiche alla Legge n. 207/2024, articolo 1, comma 402, e introduzione dei commi 402 bis e 403 bis), rafforzandone il ruolo quale strumento centrale di programmazione delle politiche abitative nazionali.

Le principali innovazioni riguardano:

- l'individuazione della tipologia di interventi finanziabili e dei relativi destinatari;
- l'individuazione delle risorse economiche da destinare all'esecuzione del Piano Casa, con particolare attenzione ai fondi strutturali europei 2021-2027.

Il Piano Casa è orientato, in particolare, alla realizzazione e al recupero di alloggi a canone agevolato in favore di giovani, giovani coppie e genitori separati, nonché allo sviluppo di edilizia sociale destinata alle persone anziane, anche attraverso modelli abitativi innovativi e operazioni di partenariato pubblico-privato.

4. Interventi nelle fasce di rispetto cimiteriali

La Legge di Bilancio interviene sulla tipologia degli interventi realizzabili all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale (modifiche al R.D. 1265/1934, articolo 338).

Nello specifico, il consiglio comunale può autorizzare interventi urbanistici e

opere pubbliche all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i. distanza minima di 50 metri dall'impianto cimiteriale;
- ii. conformità dell'intervento ai requisiti igienico-sanitari; e, in ogni caso;
- iii. ottenimento del parere favorevole dell'ASL.

Le modifiche risultano particolarmente rilevanti nei contesti urbani consolidati.

5. Nuove norme sulle locazioni brevi

A decorrere dal 2026, il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto esclusivamente all'operatore che utilizza, a tal fine, non più di due appartamenti per periodo d'imposta.

Al superamento di tale soglia, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale, con conseguente applicazione del relativo regime civilistico, fiscale e amministrativo. La disposizione mira a delimitare in modo più netto il confine tra gestione privatistica del patrimonio immobiliare e attività economicamente organizzata.

FOCUS FISCALE: LOCAZIONI BREVI, LA STRETTA FISCALE a cura di *Riccardo Petrelli e Nunziante Di Matteo*

La Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) è intervenuta sull'art. 1, comma 595, della L. n. 178/2000 dimezzando da quattro a due il numero massimo di unità immobiliari gestibili in regime privatistico.

Fino al periodo d'imposta 2025, la normativa consentiva alle persone fisiche di destinare fino a quattro appartamenti alla locazione breve (i.e. contratti di durata non superiore a 30 giorni) senza che ciò comportasse lo svolgimento di attività di impresa. Il superamento di tale soglia faceva scattare una presunzione assoluta di svolgimento dell'attività in forma imprenditoriale, con conseguente fuoriuscita dal regime fiscale previsto per le locazioni brevi di cui all'art. 4, commi 2 e 3, del D.I. n. 50/2017.

La Legge di Bilancio ha ridotto tale limite, stabilendo che **dal terzo immobile (anziché dal quinto) l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale.**

In sintesi, a partire dal periodo di imposta 2026:

- il regime fiscale delle locazioni brevi – che si sostanzia nella facoltà di optare per la cedolare secca in relazione ai redditi derivanti dalla locazione delle unità immobiliari - è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo di imposta;
- in caso di superamento della nuova soglia massima di due unità immo-

bilari, l'attività di locazione breve si considera svolta in forma imprenditoriale, con quanto ne consegue in termini di apertura della partita IVA, perdita della cedolare secca, posizione previdenziale e adempimenti amministrativi.

L'intervento normativo, finalizzato a ridimensionare il vantaggio competitivo dei privati rispetto alle strutture ricettive tradizionali, impone fin da subito ai contribuenti interessati una rivalutazione preventiva della struttura e dell'estensione della propria attività locativa.

Per i proprietari di tre o più unità, intenzionati a preservare semplicità gestionale e trattamento fiscale agevolato, l'alternativa al regime di impresa sarà il ritorno alle locazioni a lungo termine, le sole rimaste estranee alla presunzione di imprenditorialità e tuttora beneficiarie della tassazione cedolare piatta senza i vincoli dell'attività commerciale.

IL PUNTO: STATO LEGITTIMO, INTERVENTI EDILIZI POSSIBILI E SUPERFICI CONDONATE a cura di Roberta Patrizia Giannotte

Negli ultimi due anni, il concetto di 'stato legittimo', ossia la "fotografia legale" dell'immobile nel suo stato assentito, è stato al centro di modifiche e interpretazioni.

Vediamo insieme per punti quali sono state le più significative.

Decreto Salva Casa: la legge 24 luglio 2024, n. 105 (che ha convertito il D.L.) modifica l'articolo 9-bis, comma 1-bis e aggiunge il comma 1-ter, del D.P.R. n. 380/2001, con la seguente attuale formulazione (con evidenza delle modifiche):

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello ((, rilasciato o assentito,)) che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, ((a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi)), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle ((disposizioni di cui agli articoli 34-ter,)) 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ((concorrono)),

altresi, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, ((37, commi 1, 3, 5 e 6)), e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Linee di indirizzo sul Decreto Salva Casa del MIT: il 30 gennaio 2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti pubblica le "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*" – di seguito anche *Linee Guida* (al seguente link possono essere scaricate integralmente: <https://www.mit.gov.it/linee-guida-dl-salva-casa>).

Le *Linee Guida* fanno riferimento a una semplificazione formale e una semplificazione sostanziale della disciplina di dimostrazione dello stato legittimo di un immobile.

La semplificazione formale si apprezzerebbe nel fatto che, per gli immobili interessati da interventi edilizi successivi al momento del rilascio del titolo abilitativo originario, lo stato legittimo possa essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione competente all'esito di un procedimento che abbia riguardato, anche parzialmente, il medesimo immobile e che l'Amministrazione sia stata posta nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi.

Come si può assumere che l'Amministrazione abbia esaminato i titoli pregressi? Le *Linee Guida* paiono chiare:

- i. laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, occorre che la PA – anche mediante formule-tipo – attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi;
- ii. con riferimento ai titoli rilasciati

con formale provvedimento ovvero formatisi implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile.

La semplificazione sostanziale consisterebbe nell'includere, tra i titoli fondanti lo stato legittimo di un immobile, i titoli abilitativi in sanatoria, gli accertamenti di conformità, i provvedimenti derivanti dalla regolarizzazione di opere eseguite sulla base di permessi di costruire annullati.

Le *Linee Guida* chiariscono il rapporto tra i due tipi di semplificazione mediante un esempio che riportiamo:

A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

- a. costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;
- b. manutenzione straordinaria 'pesante' sull'intero immobile, previa SCIA;
- c. difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall'articolo 37 del Testo unico.

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell'articolo 9-bis, comma 1-bis del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell'im-

mobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b).

Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione "concorre" di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico.

Stato legittimo e superfici condonate prima della Legge di Bilancio: l'articolo 9-bis del T.U. Edilizia non fa però alcun riferimento alle superfici che siano state oggetto di condono.

Questa mancanza di indicazione legislativa ha dato vita, prima di tutto, a una disomogeneità nella legislazione regionale, poi ad orientamenti giurisprudenziali contrastanti.

La disomogeneità nella legislazione regionale: prima della Legge di Bilancio, coesistevano

- i. normative regionali che prevedono **espressamente che lo stato legittimo comprenda anche le superfici condonate** (ad esempio, L. R. Emilia-Romagna n. 15/2013, articolo 10-bis comma 1, inserito dalla L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)
- ii. normative regionali che prevedono che **le superfici condonate possano essere soggette soltanto ad alcuni tipi di interventi edilizi** e non ad incremento volumetrico, escludendole di fatto dallo stato legittimo (ad esempio: L.R. Sardegna, n. 23/1985, articolo 2-ter, comma 2, introdotto dalla L.R. 17 giugno 2025, n. 18)
- iii. normative regionali che prevedono un **mero richiamo aperto alla norma**

nazionale (ad esempio: L.R. Toscana, 10 novembre 2014, n. 65, articolo 133 comma 7-bis, come sostituito della L.R. 20 agosto 2025, n. 51).

La giurisprudenza: nel tempo si è affermata sul punto una giurisprudenza restrittiva, culminata con la pronuncia del **Consiglio di Stato, n. 482 del 22 gennaio 2025** che, in tema di ampliamento di superfici condonate, ha chiarito: «*La sanatoria straordinaria disciplinata al Capo IV della L. n. 47/85, richiamata dalle leggi n. 724/94 e n. 326/2003 (c.d. "condono edilizio") ha natura del tutto eccezionale, consentendo il mantenimento di opere edilizie, non altrimenti regolarizzabili (...) tale sanatoria opera solo nel senso che viene evitata la demolizione dei manufatti abusivi e ne viene consentita anche la circolazione giuridica, ma nulla di più, trattandosi di manufatti realizzati in difformità dalla normativa edilizia ed urbanistica. In altre parole: il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima, ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato; conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi, che ne mutuano inevitabilmente la natura illegittima (...). Debbono quindi ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, per mera coerenza con il consenso che il legislatore ha dato al mantenimento delle opere medesime».*

L'intervento della Legge Bilancio: ed ora?

Come visto nel precedente articolo,

l'articolo 1, comma 23 della Legge di Bilancio, modifica l'articolo 5, comma 10, del D.L. 70/2011 (c.d. *Decreto Sviluppo*), consentendo la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana anche sugli edifici per i quali sia stato rilasciato o conseguito un titolo edilizio in sanatoria, includendo espressamente tra questi anche i condoni edilizi.

L'inserimento delle novità normativa all'interno di una regolamentazione speciale rende ancora incerta la portata, a livello generale, sulla definizione delle superfici da includere nello stato legittimo dell'immobile.

Restiamo in attesa del consolidarsi della giurisprudenza sulla nuova norma e sugli interventi normativi regionali di applicazione, chiedendoci, altresì, se le Linee Guida ministeriali subiranno un aggiornamento.

REAL ESTATE E LEGGE SEMPLIFICAZIONI a cura di Vincenzo Acampora

La Legge Semplificazioni (n. 182 del 2 dicembre 2025) - pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 3 dicembre 2025 ed entrata in vigore il 18 dicembre 2025 - interviene in modo significativo sul settore immobiliare, incidendo su istituti chiave del diritto amministrativo, urbanistico-edilizio e della circolazione dei beni immobili.

Le novità si inseriscono in un più ampio disegno di razionalizzazione dei procedimenti e di riduzione degli oneri amministrativi, con effetti diretti per operatori immobiliari, sviluppatori, investitori, strutture alberghiere e imprese di pubblico esercizio.

Di seguito si riportano le principali novità:

1. Riduzione del termine per l'annullamento in autotutela

La Legge Semplificazioni interviene sull'art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990, riducendo il termine massimo per l'annullamento d'ufficio dei provvedimenti amministrativi illegittimi da dodici a sei mesi.

Il nuovo assetto prevede che:

- i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici (ivi inclusi quelli formati per silenzio-assenso) possano essere annullati d'ufficio entro un termine ragionevole e comunque non superiore a sei mesi dalla loro adozione;
- resta ferma la possibilità di convalida entro un termine ragionevole, sussistendone l'interesse pubblico;
- in caso di false rappresentazioni dei fatti o dichiarazioni sostitutive men-

daci costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, l'annullamento è possibile anche oltre il termine semestrale.

2. Silenzio-assenso e immobili vincolati

La Legge Semplificazioni modifica l'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 in materia di permesso di costruire, incidendo sul rapporto tra silenzio-assenso e regime vincolistico.

In particolare:

- anche in presenza di vincoli, il silenzio-assenso può formarsi qualora per il medesimo intervento siano già stati acquisiti e siano in corso di validità i relativi atti di assenso (autorizzazioni, nulla osta, pareri) rilasciati dalle autorità competenti;
- lo sportello unico per l'edilizia deve rilasciare, entro 15 giorni dalla richiesta, attestazione circa il decorso dei termini, in assenza di diniego o richieste istruttorie inevase.

3. Dehors e strutture amovibili: verso un riordino organico

Con riferimento all'installazione di strutture amovibili funzionali alle imprese alberghiere ed alle imprese di

pubblico esercizio (c.d. *dehors*), la Legge Semplificazioni modifica, in primo luogo, il termine (portandolo al 31 dicembre 2026) entro il quale, Governo adotterà un decreto legislativo connesso al riordino della disciplina dei *dehors*.

Particolare attenzione è riservata alle strutture che hanno beneficiato delle deroghe emergenziali Covid-19: per tali installazioni è prevista una disciplina di regolarizzazione secondo criteri semplificati. In particolare:

- a. l'istanza in forza della quale veniva richiesta l'installazione dei *dehors*, deve essere presentata entro un congruo termine, e non più entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo;
- b. consentire alle imprese di pubblico esercizio, in caso di diniego delle autorizzazioni dell'autorizzazione paesaggistica, edilizia o culturale previste dalla normativa applicabile, di disporre di un adeguato lasso temporale per il ripristino dei luoghi;
- c. concedere una proroga sino al 30 giugno 2027 ai titoli ottenuti per l'installazione dei *dehors*.

4. Concessioni di sedimi pubblici alle strutture alberghiere

La Legge Semplificazioni interviene, anche, sul Codice della Strada, prevedendo che le amministrazioni comunali possano concedere alle strutture alberghiere, in via temporanea, porzioni di sedimi stradali pubblici ad uso parcheggio e per il carico e lo scarico di bagagli, limitatamente alle strade urbane (a eccezione di quelle di grande scorrimento) e alle strade locali.

5. Staff house: semplificazione iter urbanistico-edilizio

La Legge Semplificazioni reca disposizioni che integrano, dal punto di vista urbanistico-edilizio, la disciplina finalizzata ad incentivare la creazione o la riqualificazione e l'ammodernamento degli alloggi destinati, a condizioni agevolate, ai lavoratori del comparto turistico-ricettivo (le c.d. *staff house*). Per gli interventi di ristrutturazione/demolizione e ricostruzione iniziati **entro il 31 dicembre 2026** e funzionali alle *staff house*, è richiamata una disciplina di favore (i.e. art. 10, comma 7-ter, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, conv. in Legge n. 120/2020) che consente, in estrema sintesi:

- realizzazione dei suddetti interventi con SCIA;
- incremento della volumetria o superficie lorda esistente fino a un massimo del 20%;
- vincolo decennale di destinazione d'uso;
- applicazione della disciplina sul mutamento di destinazione d'uso ex art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia per singole unità immobiliari;
- possibilità di stipulare convenzioni con gestori di parcheggi idonee a mitigare l'incremento del carico urbanistico (in relazione alla nuova destinazione e al numero di alloggiati).

6. Circolazione dei beni provenienti da donazione

La Legge Semplificazioni interviene anche sul tema, tradizionalmente critico, della circolazione giuridica degli immobili provenienti da donazione.

Pur restando fermo il regime civilistico delle azioni di riduzione e restituzione, l'intervento normativo mira a rafforzare la certezza dei traffici giuridici, anche in funzione della tutela degli acquirenti e degli istituti di credito finanziatori.

In particolare, 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).

Va precisato che, tali modifiche si applicheranno:

- a. alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore della presente legge; oppure
- b. alle successioni aperte prima dell'entrata in vigore della presente legge, qualora entro 6 mesi dall'entrata in vigore della stessa, non sia avvenuta:
 - b1. la notifica e la relativa trascrizione della domanda di riduzione; oppure
 - b2. la notifica e la relativa trascrizione dell'atto stragiudiziale di opposizione alla donazione.

7. Accettazione dell'eredità e trascrizione nei registri immobiliari

La Legge Semplificazioni introduce una nuova modalità di trascrizione dell'accettazione di eredità nei registri immobiliari.

Più in dettaglio, la nuova disposizione consente la trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione di eredità quando questa sia stata avvenuta attraverso:

- a. un atto che abbia dato luogo all'accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'art. 476 c.c.;
- b. l'acquisto della qualità di erede per mancato compimento dell'inventario

ovvero per mancata dichiarazione circa la volontà di accettazione o di rinuncia all'eredità nei termini previsti dall'art. 485 c.c..

La disposizione precisa, infine, che la dichiarazione sostitutiva può essere resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale.

ROMA CAPITALE: ECCO LA CIRCOLARE ESPLICATIVA SUGLI INTERVENTI EDILIZI *a cura di* *Michele Balducci*

Il 31 dicembre 2025, il Dipartimento Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha emanato la “Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi” (prot. n. QI258012).

L’emanazione di tale circolare – secondo la stessa Amministrazione – si è resa necessaria in quanto dall’emanazione della precedente circolare avente (sostanzialmente) il medesimo oggetto (marzo 2012), la disciplina giuridica degli interventi edilizi e dei relativi titoli è stata modificata più volte dal legislatore. Per questa ragione, molte delle indicazioni contenute nella circolare del 2012 non potevano più essere considerate attuali.

La circolare – indirizzata prevalentemente agli uffici dello stesso Comune di Roma e dei Municipi – **rappresenta anche per gli operatori privati una novità rilevante, in quanto presenta molti elementi utili di cui tener conto nella realizzazione di interventi edilizi.**

In particolare, la circolare:

- i. contiene alcune definizioni specifiche utili all’interpretazione della normativa applicabile (ad esempio, tra l’altro, è spiegata la differenza tra tettoia/pensilina/pergotenda, nonché viene chiarita la definizione di pertinenza urbanistica o di volume tecnico, ecc.);
- ii. definisce in maniera concreta le tipologie di interventi edilizi contenute nell’articolo 3 del D.P.R. 380/2001, spiegando – ad esempio

– quando un intervento possa rientrare nella ristrutturazione edilizia e quando nella nuova costruzione;

- iii. associa alle summenzionate tipologie di interventi edilizi, la corretta procedura amministrativa da seguire per poterli eseguire in conformità alla legge. Tra gli altri, ad esempio, specifica quando un intervento possa essere svolto senza obbligo di titolo edilizio (i.e., attività edilizia libera senza necessità di alcuna comunicazione), ma anche quando – invece – è necessario trasmettere all’amministrazione pubblica competente la comunicazione di inizio lavori; viene spiegata la differenza tra interventi edilizi che possono essere assentiti tramite SCIA, SCIA alternativa al permesso di costruire o altro titolo edilizio;
- iv. elenca alcuni interventi edilizi più comuni (tra gli altri, l’installazione degli impianti di climatizzazione, ma anche la demolizione di tramezzi), specificando per ognuno di essi a quale categoria appartiene e, di conseguenza, qual è il necessario (se necessario) titolo edilizio;
- v. specifica in maniera molto chiara e sintetica in una tabella al paragrafo 7, per ogni categoria di titoli edilizi,

chi è l'ente pubblico competente, nonché i termini di efficacia degli stessi.

Al link seguente può essere scaricata la circolare completa: http://www.urbani-stica.comune.roma.it/images/Circ_Interventi_Procedure_31.12.2025_1.0.pdf

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E LIMITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DOPO IL "DECRETO SALVA CASA" a cura di Vincenzo Acampora

Il T.A.R. Lazio, con la sentenza n. 2533 del 9 febbraio 2026, affronta il rapporto tra disciplina urbanistica comunale (nel caso di specie, il PRG di Roma) e nuove previsioni del Testo Unico dell'Edilizia in materia di mutamento di destinazione d'uso, delineando la portata del favor normativo introdotto dal Decreto Salva Casa.

La controversia origina dalla dichiarazione di inefficacia di una SCIA presentata per il cambio d'uso da "ufficio" ad "abitazione", ritenuto dal Comune non consentito dalle NTA del PRG, che ammettevano unicamente il ripristino dell'originaria destinazione dell'immobile (circostanza assente nel caso concreto, in quanto l'immobile non era mai stato destinato ad uso abitativo).

Il Tribunale chiarisce, anzitutto, che l'art. 23-ter, comma 1-ter, del Testo Unico dell'Edilizia (come modificato dal c.d. Decreto Salva Casa – Decreto – Legge n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024) – contrariamente a quanto previsto dalle NTA del PRG – **ammette il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra categorie funzionali diverse, fatta salva la possibilità per i Comuni di introdurre "specifiche condizioni"**.

Tali condizioni, sulla scorta delle linee guida del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti:

- devono essere espresse, oggettive, non discriminatorie e adeguatamente motivate;

- non possono essere ricavate implicitamente dalle previsioni urbanistiche previgenti, bensì andranno redatte alla luce del tenore della novità introdotta dal Decreto Salva Casa.

**In assenza di tali requisiti, le previsioni comunali non possono compri-
mere la possibilità di mutamento di
destinazione d'uso riconosciuta dalla
disciplina statale, con conseguente
prevalenza di quest'ultima.**

Nel caso in esame, il TAR Roma specifica che la norma comunale è antecedente alla modifica apportata all'articolo 23-ter dal Decreto Salva Casa, con la conseguenza che non possa essere presa in considerazione. Inoltre, in ogni caso, la restrizione comunale appare non sostenuta dalla motivazione richiesta.

Consegue che il contrasto tra la norma regolamentare di rango secondario, nel caso di specie le NTA del PRG, e la norma primaria, in questo caso l'art. 23-ter, comma 1 ter, T.U. Edilizia, deve essere risolto con la disapplicazione della prima.

Più che chiudere il caso concreto, la

sentenza sembra aprire una domanda di sistema: quanto autonomia residua per le previsioni urbanistiche comunali di fronte al nuovo favor normativo per la flessibilità d'uso del patrimonio immobiliare?

DALLE REGIONI (1) - CORTE COSTITUZIONALE

N. 186/2025: IL T.U. TURISMO TOSCANA È SALVO

a cura di Matteo Bianchi

Con la sentenza n. 186/2025, la Corte costituzionale ha respinto diverse questioni di legittimità costituzionale sollevate, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, con riferimento alla Legge della Regione Toscana n. 61/2024 (c.d. T.U. Turismo).

Tra le altre, la Corte ha esaminato le seguenti disposizioni del T.U.:

- i. l'articolo 22, comma 6, che prevede la facoltà degli alberghi di associare nella gestione, in aumento della propria capacità ricettiva e nei limiti del 40 per cento della medesima, unità immobiliari residenziali nella loro disponibilità e ubicate entro duecento metri, *"salvo che il Comune non stabilisca una percentuale inferiore"*. La questione di legittimità era basata sull'asserito contrasto con l'articolo 3, *"perché non detterebbe criteri idonei a limitare il potere comunale di fissare una percentuale inferiore di aumento della capacità ricettiva"*, e l'articolo 41, perché *"la libertà di iniziativa economica degli albergatori sarebbe esposta al «rischio di limitazioni territoriali non giustificate da reali ragioni di interesse pubblico"*. La Corte costituzionale l'ha ritenuta infondata, ribadendo che **la "generale funzione comunale di regolare gli insediamenti sul proprio territorio, [...] non richiede specifici criteri-guida nella legge, essendo caratterizzata da elevata discrezionalità"**;
- ii. l'articolo 41, comma 3, che impo-

ne la destinazione d'uso turistico-ricettiva degli immobili adibiti ad esercizio di attività ricettiva extra-alberghiera. In merito, veniva contestata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri una violazione con l'articolo 3 della Costituzione, *"perché, se le strutture ricettive in questione si qualificano (nella stessa legge impugnata) per il fatto di avere "le caratteristiche della civile abitazione", non si comprenderebbe per quale ragione esse non possano avere una destinazione residenziale dal punto di vista urbanistico"*. **"Se un immobile è utilizzato in modo stabile ed organizzato come struttura ricettiva extra-alberghiera", ha rimarcato la Consulta, "la previsione della destinazione d'uso turistico-ricettiva non può essere considerata incoerente o irragionevole"**;

- iii. gli articoli 42-45, che richiedono che le strutture turistico-ricettive extra-alberghiere siano gestite in forma imprenditoriale e ne determinano i limiti quantitativi. Sul punto veniva dedotta, tra le altre, la violazione con l'articolo 42 della Costituzione, perché *"la scelta di non consentire la gestione non*

*imprenditoriale delle strutture ricettive extra-alberghiere priverebbe i proprietari, «in modo del tutto sproporzionato e irragionevole», della possibilità di ricavare un reddito dal loro bene.». **Nell'analisi delle questioni, la Consulta ha ribadito che tali disposizioni "risultano estranee all'ordinamento civile e sono riconducibili alla materia del turismo, spettante alla competenza legislativa piena regionale ex art. 117, quarto comma [...]"**.*

In merito la Consulta si è espressa anche sulla complessa questione dell'overtourism: *"È noto, infatti, che il cosiddetto home sharing, [...] ha concorso a determinare fenomeni di overtourism in diverse città, che hanno prodotto "esternalità" negative. In primo luogo, si è prodotta una contrazione degli alloggi disponibili per lavoratori e studenti fuori sede, con conseguente effetto inflazionistico sul costo degli alloggi stessi. **Inoltre, l'overtourism può determinare «la trasformazione urbanistica di interi quartieri e centri, con ricadute di rilievo anche sulla gestione dei servizi pubblici locali» (sentenza n. 94 del 2024)"**;*

- iv. l'articolo 59, secondo cui i Comuni possono definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento delle attività di locazione breve. Il dubbio di legittimità costituzionale traeva origine dal presunto contrasto, tra gli altri, con l'articolo 117 della Costituzione, in quanto la norma regionale *"si farebbe illegittimamente interprete di interessi pubblici» riservati all'esclusiva potestà legislativa statale". **Anche in questo caso, la Consulta non ha rilevato alcun***

contrasto con le norme costituzionali, ribadendo la riconducibilità della disposizione alle materie del turismo e del governo del territorio.

DALLE REGIONI (2) - IN ARRIVO LA NUOVA LEGGE LOMBARDA SUI DATA CENTER a cura di Ristela Prendi

La Regione Lombardia ha approvato un ambizioso progetto di legge (n. 150/2025) volto a disciplinare l'insediamento dei data center, ossia infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate le apparecchiature (server, sistemi di storage, etc.) ed i servizi di gestione delle risorse informatiche, ovvero l'infrastruttura IT, funzionali a uno o più fruitori (così come descritti nelle relative Linee Guida regionali approvate con DGR XII/2629 del 24 giugno 2024).

Il Progetto di Legge intende colmare un vuoto normativo in un settore che vede proprio il territorio lombardo protagonista con oltre il 60% delle richieste nazionali. L'iniziativa legislativa intende bilanciare lo sviluppo tecnologico con la tutela ambientale, fornendo al contempo certezza giuridica e omogeneità urbanistica agli operatori del settore. Di seguito le novità più rilevanti.

1. Nuove coordinate urbanistiche e destinazioni d'uso (articolo 4 del progetto di legge)

Il provvedimento introduce criteri chiari per la classificazione urbanistica dei siti, basandosi sulla potenza richiesta di connessione:

- **Fino a 5 MW:** gli impianti sono considerati compatibili con destinazioni d'uso produttiva, terziaria e direzionale.
- **Oltre i 5 MW:** l'infrastruttura è compatibile esclusivamente una destinazione urbanistica produttiva, indipendentemente dalla dimensione fisica.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, i data center sono equiparati agli insediamenti produttivi. Tuttavia, in linea con le Linee Guida regionali del 2024 già citate, la legge prevede un forte disincentivo al consumo di suolo: l'insediamento su terreni agricoli comporterà un incremento del 50% del contributo di costruzione, somme che verranno destinate a interventi di riqualificazione urbana e ripristino ambientale.

2. Priorità insediative: focus sui brownfield (articolo 5 del progetto di legge)

Il *real estate* logistico e industriale dovrà guardare con priorità alle aree dismesse, contaminate o sottoutilizzate (cosiddetti *brownfield*). I Comuni avranno l'onere di mappare tali aree entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, pena l'esclusione da bandi e finanziamenti regionali. Questa mappatura sarà integrata nel Sistema Informativo Territoriale (SIT) regionale per facilitare l'individuazione dei siti idonei.

3. Governance e semplificazione procedurale (articolo 3 del progetto di legge)

Per accelerare gli investimenti, la legge introduce importanti novità amministrative:

- **Competenza Regionale:** La Regione diventa l'autorità competente per il rilascio dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), precedentemente in capo alle Province.
- **Sportello Unico e Task Force:** Viene istituito lo "Sportello regionale per i centri dati" e una *task force* tecnica per uniformare i procedimenti di AIA e AUA (Autorizzazione Unica Ambientale).
- **Soglie di Co-pianificazione:** Per impianti di vasta scala, è previsto il ricorso alla co-pianificazione attuativa: con la Provincia/Città Metropolitana sopra i 10 MW e direttamente con la Regione sopra i 50 MW.

4. Sostenibilità e requisiti tecnici

In coerenza con le direttive del MASE di agosto 2024, il progetto di legge premia l'efficienza energetica e l'uso di fonti rinnovabili. Tra i requisiti tecnici prioritari figurano il riutilizzo del calore di scarto (per teleriscaldamento o comunità energetiche) e l'adozione di sistemi di raffreddamento che escludano l'uso di acqua potabile, privilegiando tecniche a ridotto impatto idrico.

All'interno del quadro normativo sopra descritto si inserisce infine il recente Decreto-legge del 20 febbraio 2026, n. 21 recante «Misure urgenti per la riduzione del costo dell'energia elettrica e del gas in favore delle famiglie e delle imprese, per la competitività delle imprese e per la decarbonizzazione delle industrie, nonché disposizioni urgenti in materia di risoluzione della

saturazione virtuale delle reti elettriche, di integrazione dei centri di elaborazione dati nel sistema elettrico» (cd. DL Energia), il quale all'articolo 8 comma 8 prevede nel caso di *"progetti relativi a centri dati che necessitano di connessione di utenza con tensione superiore a 220 kV e che, alla data di entrata in vigore del decreto, abbiano già ottenuto i titoli abilitativi, ivi inclusi i provvedimenti ambientali (...), alla realizzazione del progetto medesimo, l'autorità competente per l'autorizzazione delle opere di connessione è individuata nella regione territorialmente interessata"*.

Con questo intervento, la Lombardia si pone come capofila in Italia nella regolamentazione dei data center. Per gli investitori e gli sviluppatori *real estate*, la nuova legge significa regole d'ingaggio precise, una semplificazione dei canali autorizzativi ma anche la necessità di orientare i progetti verso la rigenerazione urbana e l'altissima efficienza energetica.

Si rinvia al seguente link per la lettura integrale del progetto di legge e della relativa relazione illustrativa: https://www.gse.it/normativa_site/GSE%20Documenti%20normativa/LOMBARDIA_DGR_nXII5312_17.11.2025.pdf

PUNTA PEROTTI: CONFISCA URBANISTICA, AFFIDAMENTO E DANNO DOPO LE PRONUNCE DEL 2025 *a cura di Antonio Spampinato*

Punta Perotti non è solo il nome di una vicenda urbanistica chiusa con una demolizione.

Le tre pronunce della Corte di Cassazione del 2025- in particolare le sentenze civili nn. 21758 e 21759 del 29 luglio 2025 e l'ordinanza n. 31278 del 1° dicembre 2025 - riportano il caso al centro del dibattito, questa volta sul piano della responsabilità civile e degli effetti delle sentenze della Corte EDU nell'ordinamento interno.

Il punto non è più se gli edifici fossero legittimi. Il punto è: chi paga – e fino a che punto – per ciò che è accaduto?

Dalla confisca alla Corte EDU: nel 2001 la Cassazione penale aveva assolto gli imputati per errore scusabile, ma disposto comunque la confisca urbanistica ex art. 19 l. 47/1985. La Corte EDU ha poi ritenuto la misura sproporzionata e incompatibile con l'art. 7 CEDU (nulla poena sine lege) e con la tutela della proprietà, condannando lo Stato italiano al pagamento di un ingente indennizzo. Ma il risarcimento europeo non ha chiuso il contenzioso.

Il secondo livello: responsabilità delle amministrazioni: le società coinvolte hanno agito contro Comune, Regione e Ministero sostenendo di aver confidato legittimamente nei titoli edilizi rilasciati. Le decisioni della Cassazione del luglio 2025 chiariscono tre aspetti centrali:

1. La sentenza CEDU non è un giudizio interno. Produce un obbligo di

conformazione, ma non impedisce automaticamente ulteriori azioni risarcitorie davanti al giudice nazionale.

2. Nessuna duplicazione del danno. Non è possibile ottenere due volte il ristoro per la stessa voce. Occorre distinguere tra quanto già liquidato a Strasburgo ed eventuali danni ulteriori, tenendo conto anche delle domande proposte di fronte alla corte europea e (anche implicitamente) rigettate, le quali non possono essere riproposte davanti al giudice nazionale.
3. Il danno, anche quello ulteriore non esaminato dalla CEDU, non è mai in *re ipsa*. La lesione del diritto non basta: il pregiudizio deve essere allegato e provato. Anche dopo una pronuncia europea favorevole, resta applicabile la disciplina ordinaria dell'art. 2043 c.c.

Il tema attuale: il destino dell'area: nel novembre 2025 la Cassazione (ordinanza n. 31278 del 1° dicembre 2025) è tornata ad occuparsi della vicenda con riferimento all'assetto attuale dell'area, oggi parco pubblico.

La questione è delicata: come si coordinano le decisioni della Corte EDU con una trasformazione urbanistica or-

mai consolidata? Si tratta di bilanciare l'esecuzione delle decisioni internazionali, la stabilità dell'interesse pubblico ed eventuali diritti residui dei privati.

Perché il caso interessa oggi il mercato: Punta Perotti insegna come il rilascio di titoli edilizi illegittimi può generare responsabilità pluriennali, che l'affidamento del privato sugli atti amministrativi è giuridicamente tutelato, che la confisca urbanistica deve oggi confrontarsi con i principi di proporzionalità e colpevolezza di matrice europea e, soprattutto, che anche dopo una condanna CEDU, il danno va provato secondo le regole ordinarie. La demolizione ha chiuso un capitolo urbanistico. Le pronunce del 2025 dimostrano come il capitolo giuridico sia ancora aperto.

VINCOLO PAESAGGISTICO SOPRAVVENUTO: COSA SUCCEDDE IN CASO DI SANATORIA E DI CONDONO *a cura di Valentina Brovedani*

Il Consiglio di Stato (sez. VII, 3 ottobre 2025, n. 7754) conferma nuovamente che, in materia di abusi edilizi, la sopravvenienza di un vincolo paesaggistico successivamente alla realizzazione delle opere osta al rilascio del titolo in sanatoria in assenza del prescritto parere dell'autorità competente in tema di paesaggio, rilevando il complessivo regime giuridico dell'area alla data di adozione del provvedimento conclusivo del procedimento.

Secondo tale orientamento, il sopraggiungere di un vincolo paesaggistico incompatibile con l'opera abusiva non può considerarsi irrilevante o indifferente per l'amministrazione preposta al governo del territorio, anche qualora il vincolo non fosse presente al momento della realizzazione dell'abuso. Pertanto, se da un lato il vincolo sopravvenuto non può operare retroattivamente, dall'altro esso non può restare privo di conseguenze sul piano giuridico.

Ne consegue che, qualora dopo la realizzazione dell'abuso sopravvenga un vincolo paesaggistico, sussiste l'onere procedimentale di acquisire il prescritto parere dell'autorità competente. Tale principio trova applicazione sia nell'ipotesi di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, sia nel caso di adozione di un'ordinanza di demolizione.

In particolare, in presenza di un vincolo sopravvenuto, non è sufficiente la c.d. doppia conformità prevista dall'art. 36 del DPR n. 380/2001: anche laddove l'abuso risulti sanabile sotto il profilo

edilizio, la sanatoria potrà essere concessa solo ove l'intervento sia ritenuto compatibile con l'interesse paesaggistico tutelato.

Con recente sentenza, il TAR Bari (sez. I, 9 gennaio 2026, n. 29) ha inoltre ribadito la necessità di acquisire un parere espresso sulla compatibilità paesaggistica anche nell'ipotesi di condono.

In tal senso, il Tribunale Amministrativo ha rievocato l'orientamento consolidato secondo cui, in presenza di vincoli paesaggistici-ambientali che richiedano per legge un parere espresso, non può operare il meccanismo del silenzio-assenso. Ne consegue che il diritto alla sanatoria non può ritenersi automaticamente consolidato decorso il termine di ventiquattro mesi dalla presentazione dell'istanza di condono in assenza del parere espresso dell'autorità competente alla tutela paesaggistica.

CONDONO E PARERE DELLA COMMISSIONE PAESAGGIO: NATURA FACOLTATIVA E SPECIALITÀ DEL PROCEDIMENTO *a cura di Giulia Massimo*

Con la sentenza n. 182/2026, la Sezione VII del Consiglio di Stato offre un chiarimento rilevante sul ruolo dei pareri della Commissione locale per il paesaggio nel procedimento di condono edilizio, affermando un principio che porta una sostanziale distinzione tra la fase di rilascio e la fase di diniego della sanatoria.

Il Collegio, esaminando la censura relativa all'omessa acquisizione del parere della Soprintendenza e della Commissione locale per il paesaggio nel contesto di un procedimento conclusosi con il rigetto delle istanze di condono edilizio presentate dal privato, ribadisce che **il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo è richiesto – ai sensi dell'art. 32 l. n. 47/1985 e dell'art. 39 l. n. 724/1994 – esclusivamente ai fini del rilascio del titolo in sanatoria. Ne consegue che il diniego di condono è legittimo anche in assenza di tale parere, specie nei casi in cui le opere risultino in linea generale non sanabili in area vincolata.**

Il Consiglio di Stato richiama così l'indirizzo secondo cui, in ragione della specialità del procedimento di condono rispetto all'ordinario rilascio del permesso di costruire e in assenza di una specifica previsione normativa, tale parere non ha natura obbligatoria ma meramente facoltativa. Esso può essere acquisito dall'amministrazione a fini istruttori in casi particolarmente complessi o dubbi, ma non costituisce un passaggio indefettibile del procedi-

mento di sanatoria.

Il Collegio ricorda inoltre che le Commissioni disciplinate dall'art. 148 del d.lgs. n. 42/2004 svolgono funzioni consultive nell'ambito dei procedimenti autorizzatori ordinari (artt. 146, 147 e 159) – pareri la cui originaria qualificazione di obbligatori è stata, peraltro, eliminata con le modifiche apportate dal d.lgs. n. 63 del 2008.

La decisione rafforza un principio di coerenza sistemica: il condono resta un procedimento eccezionale e tipizzato, governato dalla verifica rigorosa dei presupposti di legge, senza automatica trasposizione delle scansioni proprie del regime autorizzatorio ordinario in area vincolata.

Peraltro, a livello processuale e procedurale, la sentenza in commento:

- Appare uno dei pochi casi in cui è stata applicata la sanzione pecuniaria ai sensi dell'articolo 13^{ter} delle disposizioni attuative al CPA, per superamento dei limiti di lunghezza degli atti processuali;
- Ribadisce che *"l'istituto del preavviso di rigetto, di cui all' art. 10-bis della legge n. 241 del 1990, stante la*

sua portata generale, si applica anche nei procedimenti di sanatoria o di condono edilizio", così come "l'art. 21-octies, comma 2, primo periodo, della legge n. 241 del 1990, secondo cui il mancato preavviso di diniego non produce effetti vizianti ove l'Amministrazione non avrebbe comunque potuto emanare provvedimenti diversi da quelli in concreto adottati".

AUTOTUTELA DOPO 17 ANNI: QUANTO CONTANO LE DICHIARAZIONI INFEDELI *a cura di Flavia Maria Veroux*

Con la sentenza n. 34 del 2 gennaio 2026, il Consiglio di Stato ha confermato che l'Amministrazione può annullare un titolo edilizio anche dopo i 6 mesi previsti dalla legge, se il richiedente ha fornito informazioni false.

Ma vediamo meglio cosa significa. Nella fattispecie in esame, il ricorrente ha richiesto l'annullamento di un provvedimento comunale in autotutela di un titolo edilizio rilasciato ben 17 anni prima.

Il Comune, dal canto suo, ha ritenuto di dover annullare in autotutela il predetto titolo, sul presupposto del contenuto infedele della domanda di concessione, non indicante precedenti provvedimenti di sospensione e demolizione adottati relativamente all'immobile.

L'art. 21 *nonies* L. 241/1990, applicabile anche ai titoli edilizi, consente all'Amministrazione di agire in autotutela, vale a dire di annullare un proprio atto, qualora si renda conto di aver errato nella propria valutazione.

L'annullamento può avvenire entro un termine preciso (recentemente ridotto a 6 mesi dall'adozione del provvedimento: cfr. *Real Estate e Legge di Bilancio*).

Tuttavia, l'Amministrazione può annullare il titolo edilizio anche dopo il termine previsto dalla norma, nei casi in cui il soggetto privato abbia rappresentato uno stato preesistente - anche mediante il solo silenzio su circostanze rilevanti - diverso da quello reale.

Questo perché la non corretta presen-

tazione delle circostanze di fatto ha indotto – anche involontariamente – l'Amministrazione a “sbagliare” ed adottare un provvedimento illegittimo.

Inoltre, il Consiglio di Stato ha chiarito che è irrilevante

- sia la mancata consapevolezza da parte del richiedente della falsità della situazione rappresentata; d'altronde, l'autotutela non è un istituto sanzionatorio e ciò che conta è la mera discrepanza tra reale e rappresentato;
- sia la possibilità, per il Comune, di verificare le circostanze errate, in quanto l'esercizio del potere di autotutela è funzionale proprio alla correzione degli errori commessi dall'Amministrazione.

Ancora, la motivazione del provvedimento in autotutela l'annullamento d'ufficio di un titolo abilitativo edilizio, emesso sulla base di presupposti non veritieri, non richiede una motivazione rigorosa, in quanto l'interesse pubblico all'ordinata gestione del territorio prevale sul legittimo affidamento del privato e la falsa rappresentazione dei presupposti di legittimazione esclude il consolidamento di una posizione giuri-

dica favorevole nel tempo.

Merita, infine, una breve notazione quanto espresso nella sentenza in tema di legittimazione: anche colui che non sia l'attuale proprietario dell'immobile, bensì il suo dante causa (donante), può stare validamente in giudizio, in quanto *"resta il destinatario del provvedimento oggetto di autotutela, può essere destinatario anche di ulteriori provvedimenti connessi, (...) può essere civilmente responsabile, ai sensi degli artt. 797 e 798 c.c., verso il donatario per le condizioni dell'immobile trasferito"*.

VICENDE ESPROPRIATIVE E RIPARTO DI GIURISDIZIONE *a cura di Jessica Falcone*

Con l'ordinanza n. 29680 del 10 novembre 2025, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione ribadiscono un principio consolidato in materia di riparto di giurisdizione tra giudice ordinario e giudice amministrativo nelle controversie in tema di espropriazione.

La decisione è particolarmente interessante perché chiarisce, in modo netto, che la **domanda di indennità per occupazione legittima** e quella di **risarcimento per occupazione illegittima**, pur potendo trarre origine dalla medesima vicenda, restano ontologicamente distinte e devono essere devolute a giudici diversi. In particolare, la prima appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario, mentre la seconda rientra nella giurisdizione del giudice amministrativo.

La vicenda che ha dato occasione alla Corte di riaffermare tale principio trae origine dall'occupazione di alcuni suoli di proprietà privata da parte del Comune di Avellino, nell'ambito di una procedura espropriativa. Il decreto di occupazione d'urgenza era stato legittimamente adottato; tuttavia, il successivo decreto di esproprio era intervenuto oltre il termine di efficacia dell'occupazione. Ne era derivato che, per il periodo iniziale, l'occupazione doveva considerarsi legittima, mentre, successivamente, era divenuta illegittima.

L'attrice aveva quindi proposto due distinte domande:

1. la determinazione e corresponsione dell'indennità di occupazione legittima;

2. la restituzione del bene o, in alternativa, il risarcimento del danno per l'occupazione divenuta illegittima.

La Corte d'appello aveva devoluto entrambe le domande al giudice amministrativo, richiamando il principio di concentrazione delle tutele. Il TAR, tuttavia, aveva sollevato **conflitto negativo di giurisdizione**, ritenendo che la domanda di indennità spettasse al giudice ordinario.

La questione, così devoluta dinanzi alla Corte di cassazione, ha consentito alle Sezioni Unite – accogliendo il conflitto sollevato – di riaffermare un orientamento costante, secondo cui la giurisdizione si determina in base alla **natura della situazione giuridica fatta valere**.

Muovendo da tale presupposto, la Corte distingue nettamente le due pretese:

- la domanda di indennità per occupazione legittima ha natura indennitaria, tutela un diritto soggettivo e rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. g), c.p.a.;
- la domanda di risarcimento per occupazione illegittima implica invece la verifica dell'esercizio (illegittimo) del potere amministrativo e appartie-

ne alla giurisdizione del giudice amministrativo.

Si tratta, dunque, di domande fondate su presupposti differenti e strutturalmente autonome.

L'ordinanza conferma un insegnamento chiaro: in presenza di una vicenda complessa – come spesso accade nelle procedure ablativo – è possibile che la tutela del proprietario debba essere articolata dinanzi a giudici diversi. Una soluzione che può apparire meno efficiente sul piano processuale, ma che risponde alla logica, ribadita con fermezza dalla Corte, della natura sostanziale delle situazioni giuridiche coinvolte.

FOTOVOLTAICO E TUTELA DEL PAESAGGIO: UN EQUILIBRIO POSSIBILE SECONDO IL TAR TOSCANA a cura di Filippo Grigolon

Un progetto di rimozione di lastre in amianto poste a copertura dei capannoni e la loro sostituzione con lamiera destinata a ospitare un impianto fotovoltaico, su cui era già stata rilasciata un'autorizzazione paesaggistica favorevole con condizioni.

Queste le circostanze di fatto sulla base del quale una società attiva nel settore energetico ha presentato una SCIA per esecuzione del suddetto intervento nel territorio di Manciano.

Tuttavia, il Comune ha inibito l'intervento per uno dei capannoni, ritenendo che violasse le disposizioni urbanistiche in materia di edifici di rilevanza storico-testimoniale, contenute nel Piano Operativo Comunale (POC). In particolare, gli articoli 4 e 8 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) prevedevano che il rifacimento delle coperture su edifici tutelati dovesse riprodurre la tipologia esistente, escludendo incondizionatamente l'installazione di impianti fotovoltaici su tale tipologia di edifici.

Con sentenza n. 32 del 9 gennaio 2026, la III Sezione del T.A.R. Toscana ha parzialmente accolto il ricorso della società

Il TAR evidenzia che *"secondo la normativa urbanistica vigente nel comune (...) l'installazione di pannelli fotovoltaici in generale e, in specie, nell'ambito delle coperture vada a costituire sempre e comunque un elemento distonico rispetto al paesaggio urbano del centro storico"*. La rigidità di queste norme, secondo il TAR, non può assi-

curare un adeguato bilanciamento tra la tutela del paesaggio e l'esigenza di promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili.

A tale riguardo, il TAR ha richiamato la giurisprudenza recente del Consiglio di Stato (sentenza n. 2808/2025), la quale ha chiarito che **"costituendo il passaggio alla produzione di energia da fonti rinnovabili un obiettivo di interesse nazionale, deve ritenersi non più possibile applicare ai pannelli fotovoltaici categorie estetiche tradizionali, le quali condurrebbero inevitabilmente alla qualificazione di questi elementi come intrusioni"**. Al contrario, *"la presenza del fotovoltaico sul tetto, alla luce delle sopravvenute esigenze energetiche, non può essere più percepita in assoluto come fattore di disturbo visivo dovendo, invece, l'attenzione degli enti preposti essere focalizzata sulle modalità con cui i pannelli fotovoltaici sul tetto sono inseriti negli edifici che li ospitano e nel paesaggio circostante"*.

Pertanto, il TAR ha quindi annullato l'atto di inibizione, ritenendo che **le normative urbanistiche comunali che, con "opzioni drastiche", impongono un divieto assoluto sui pannelli fotovoltaici in edifici di valore storico,**

non siano conformi ai principi stabiliti dalla giurisprudenza, poiché non consentono valutazioni caso per caso. Inoltre, tali disposizioni **non tengono conto della possibilità di integrazioni estetiche adeguate**, come quelle previste nel parere favorevole della Soprintendenza, ottenuto dalla società ricorrente.

Tale sentenza rafforza il principio della compatibilità tra la tutela del patrimonio storico e la promozione delle energie rinnovabili, sancendo la necessità di un equilibrio tra la conservazione del paesaggio e le nuove esigenze energetiche. Le amministrazioni locali potranno pertanto rivedere le normative troppo restrittive e orientarsi verso un approccio più flessibile che consenta di integrare i pannelli fotovoltaici nel contesto urbano e paesaggistico, sempre nel rispetto delle peculiarità locali.

VENDITE FORZATE, PRELAZIONE E TRASFERIMENTO: DUE RECENTI CHIARIMENTI GIURISPRUDENZIALI *a cura di Carlotta Degli Effetti*

1. Vendita forzata e prelazione: compatibilità solo entro confini rigorosi

La Corte di Cassazione, Sezione I, 2 novembre 2025, n. 28918 ha analizzato il tema della compatibilità tra il diritto di prelazione e la vendita forzata, questioni che continua a generare contrasti interpretativi, in particolare con riferimento alla prelazione riconosciuta ex art. 38 l. 392/1978 in favore del conduttore commerciale.

Come è noto, infatti, la prelazione del conduttore commerciale applicata in qualsiasi momento della procedura di vendita potrebbe portare il conduttore a non partecipare alla gara e intervenire soltanto a vendita effettuata, essendo preferito all'eventuale acquirente e, quindi, scoraggiando a monte la massima partecipazione.

È altresì noto che le Sezioni Unite (con la sentenza n. 14083 del 2004) avevano escluso che la prelazione in sé potesse incidere negativamente sugli interessi dei creditori concorsuali, ponendo fine a un dibattito giurisprudenziale ventennale sull'applicabilità o meno della prelazione nelle vendite coatte. Il recente orientamento dettato dalla sentenza n. 28918/2025, pur escludendo un'incompatibilità "ontologica" tra prelazione e la vendita forzata, delimita la sua operatività per non compromettere il principio di massima partecipazione e di miglior realizzo, che costituisce l'interesse primario nelle procedure concorsuali.

In questa prospettiva, **la prelazione del conduttore dell'immobile inserito in una vendita forzata può essere esercitata solo se il contratto di locazione sia stato stipulato dal debitore *in bonis* (e non dal curatore fallimentare) e a condizione che non venga alterata la parità tra i concorrenti**: il prelazionario deve partecipare alla gara e può esercitare il proprio diritto esclusivamente in occasione del primo esperimento di vendita.

Decisiva, inoltre, è la trasparenza del bando, che deve indicare espressamente l'esistenza della prelazione; in difetto, il procedimento di vendita risulta viziato, poiché compromette la corretta formazione delle offerte.

La prelazione, dunque, non è esclusa, ma può operare solo in modo funzionale alla dinamica competitiva.

2. Aggiudicazione e effetto traslativo nelle vendite forzate indette dalla P.A.

In caso di vendite a seguito di incanto pubblico o di licitazione privata indetta da una Pubblica Amministrazione, quando avviene il trasferimento del bene? La Corte di cassazione (sez. II, Ord. 16 agosto 2025, n. 23365) affronta proprio questo tema.

La risposta dipende dal tipo di bene immobiliare:

- in caso di immobile puntualmente e compiutamente individuato già nel verbale di aggiudicazione definitiva, quest'ultimo stesso è idoneo a pro-

durre immediatamente l'effetto traslativo;

- diversamente, qualora si tratti di un bene immobiliare complesso, descritto in modo approssimativo nel bando di gara, il trasferimento della proprietà non si realizza con l'aggiudicazione, ma solo al momento della successiva stipula del contratto notarile.

La distinzione è tutt'altro che formale: incide sul momento del passaggio del rischio, sulla possibilità di far valere vizi o difformità e, in definitiva, sulla certezza dei rapporti derivanti dalla procedura.

EROSIONE COSTIERA DERIVANTE DA OPERE IN MARE: CHI RISARCISCE IL PRIVATO? *a cura di* Giuliana Serra

La Corte di Cassazione (sez. III, 24 ottobre 2025, n. 28278) si è pronunciata sul tema della responsabilità per i danni da erosione costiera cagionati da opere realizzate da stabilimenti balneari, chiarendo il corretto titolo di imputazione della responsabilità in capo ai concessionari e alla Pubblica Amministrazione.

La vicenda trae origine dai danni subiti da un immobile residenziale prospiciente la costa, la cui stabilità era stata compromessa dall'alterazione delle correnti marine conseguente alla realizzazione di opere (immersione di una barriera di sacchi di juta) da parte di alcuni stabilimenti balneari.

La Corte d'Appello aveva condannato Regione e Comune, ritenendoli solidalmente responsabili dei danni subiti dal privato ex art. 2051 c.c., quali custodi del demanio marittimo. La Cassazione, pur confermando l'esito della decisione, ha corretto la motivazione.

La Suprema Corte ha **escluso**, infatti, **che Regione e Comune possano essere considerati custodi dello specchio di mare** oggetto di concessione, osservando che, pur non rientrando il mare territoriale nel demanio marittimo, su di esso può configurarsi un **uso speciale in capo al concessionario dello stabilimento balneare, cui fanno capo i relativi obblighi di custodia e responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c.**

La **responsabilità degli enti pubblici** è stata, invece, riconosciuta come fondata sull'**art. 2043 c.c.**, per **omessa**

vigilanza sull'operato dei concessionari e sul rispetto delle prescrizioni contenute nelle concessioni balneari, alla luce dei poteri di programmazione, controllo e tutela delle aree costiere attribuiti dalla normativa statale e regionale. In altre parole, la responsabilità della Regione e del Comune deve essere affermata in ragione dell'omessa vigilanza di quanto i concessionari degli stabilimenti balneari - in relazione agli specchi d'acqua oggetto del loro possesso - avevano realizzato le opere in difformità dai titoli abilitativi ad essi rilasciati.

La sentenza ha ammesso, infine, un **concorso di responsabilità** tra concessionari ed enti pubblici, chiarendo che il fatto illecito del terzo non esclude automaticamente la responsabilità della Pubblica Amministrazione ove non abbia efficacia causale esclusiva.

FOCUS AMBIENTALE: REATI AMBIENTALI E INTERVENTI NEI SITI OGGETTO DI BONIFICA *a cura di Francesca Carlesi e Martina Corrozzini*

D.L. 8 agosto 2025, n. 116 e relativa legge di conversione: cosa cambia in materia di reati ambientali

L'8 ottobre 2025 è entrata in vigore la Legge 3 ottobre 2025, n. 147, che ha convertito con modificazioni il Decreto Legge 8 agosto 2025, n. 116, contenente disposizioni urgenti per il contrasto alle attività illecite in materia di rifiuti, modificando alcune disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (il "**Codice dell'Ambiente**"). Tali modifiche hanno riguardato, tra le altre, l'inasprimento del trattamento sanzionatorio e la trasformazione di alcune fattispecie da contravvenzioni a delitti.

- i. Il **reato di abbandono di rifiuti** ha subito uno "spacchettamento" in tre fattispecie, differenziate a seconda della natura dei rifiuti:
 - a. l'art. 255 del Codice dell'Ambiente regola il **reato contravvenzionale di abbandono e deposito incontrollato di rifiuti "non pericolosi"**, prevedendo l'inasprimento del trattamento sanzionatorio (l'ammenda passa dal range 1.000 - 10.000 euro a 1.500-18.000 euro) e una distinta fattispecie contravvenzionale qualora gli autori del reato siano titolari di imprese e responsabili di enti;
 - b. l'art. 255-*bis* ha introdotto il **delitto di abbandono e deposito incontrollato di rifiuti non peri-**

colosi in "casi particolari", se dal fatto deriva un pericolo (i) per la vita o per l'incolumità delle persone, (ii) di compromissione o deterioramento di una matrice ambientale (e.g., acqua, aria, suolo, sottosuolo) o dell'ecosistema, della biodiversità, della flora o della fauna, ovvero (iii) se il fatto è commesso in siti contaminati o potenzialmente contaminati, o comunque sulle strade di accesso ai predetti siti e relative pertinenze;

- c. l'art. 255-*ter* punisce il **delitto di abbandono e deposito incontrollato di "rifiuti pericolosi"** con la reclusione da uno a cinque anni. Pene più severe sono previste per la commissione del delitto in questione in "casi particolari" (i.e. se dal fatto deriva un pericolo per la vita o l'incolumità delle persone e/o di compromissione o deterioramento di una matrice ambientale, se il fatto è commesso in siti contaminati o potenzialmente contaminati).

Le fattispecie di cui agli artt. 255-*bis* e 255-*ter* sopra descritte sono, inoltre, oggi punibili **anche a titolo di colpa**.

ii. Cambia l'art. 256 del Codice dell'Ambiente in tema di **attività di gestione di rifiuti non autorizzata**: le attività di raccolta, trasporto, recupero, smaltimento, commercio ed intermediazione di rifiuti non pericolosi effettuate in mancanza della prescritta autorizzazione, iscrizione o comunicazione integrano una contravvenzione (con arresto da tre mesi a un anno o ammenda da 2.600 a 26.000 euro), mentre nel caso si tratti di rifiuti pericolosi si tratta di delitto (reclusione da uno a cinque anni), con aggravio sanzionatorio in "casi particolari" di cui all'art. 255-bis.

iii. Passa da contravvenzione a delitto la fattispecie di **realizzazione o gestione di una discarica non autorizzata**, ai sensi dell'art. 256, comma 3, del Codice dell'Ambiente, anche in questo caso con aggravio sanzionatorio in "casi particolari" di cui all'art. 255-bis. Si modifica, inoltre, il regime di responsabilità di coloro che, pur in possesso delle prescritte autorizzazioni per svolgere le attività di trattamento dei rifiuti, operino in maniera difforme da esse, con la pena dell'ammenda da 6.000 a 52.000 euro o l'arresto fino a tre anni, ai sensi dell'art. 256, comma 4, del Codice dell'Ambiente. Da ultimo, l'art. 259-bis ha introdotto una nuova **circostanza aggravante** qualora alcune condotte (e.g., attività di gestione di rifiuti non autorizzata) siano poste in essere nell'ambito di un'**attività di impresa** o comunque organizzata.

Interventi e opere nei siti oggetto di bonifica: i criteri e le procedure della

Regione Lombardia.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. XII/5478 del 9 dicembre 2025 (la "**DGR XII/5478 del 2025**"), la Regione Lombardia ha approvato i "*Criteri e le procedure relativi alla valutazione e al controllo per la realizzazione di interventi e opere di cui all'art. 242-ter del Codice dell'Ambiente nei siti oggetto di bonifica non ricompresi nei siti di interesse nazionale e individuazione delle categorie di interventi che non necessitano della preventiva valutazione da parte dell'autorità competente*", la cui adozione è espressamente prevista al comma 3 dell'articolo 243 ter del T.U. Ambiente.

Vediamo, in breve, che cosa prevedono le suddette previsioni.

- In primo luogo, l'art. 4 individua le categorie di interventi/opere che non necessitano della c.d. valutazione delle interferenze, ovvero **gli interventi che non interferiscono con le matrici ambientali**, quali, ad esempio, le demolizioni e dismissioni fuori terra e gli interventi che non comportano scavi o movimentazione di suolo. Tali interventi **possono essere realizzati senza necessità di darne comunicazione** all'autorità competente per il procedimento di bonifica, né preventiva né al termine dell'intervento.
- Sono, inoltre, previste ipotesi soggette a determinate "**semplificazioni procedurali**". Esse riguardano, in particolare, i seguenti casi:
 - a. **interventi e opere indifferibili e urgenti**, ossia che devono essere eseguiti con tempestività per garantire la tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori e/o dell'ambiente, nonché la preven-

zione degli incidenti rilevanti. Per tali interventi/opere, è richiesta la presentazione di una **comunicazione** all'autorità competente e agli enti competenti in materia di bonifica **almeno 24 ore prima l'avvio dell'attività**, precisando i motivi che hanno determinato l'urgenza;

b. interventi ed opere da realizzare in siti con attività di messa in sicurezza operativa ("MISO"), soggetti alla presentazione di una **comunicazione** alle autorità competenti **almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori**. L'ARPA, nei successivi 20 giorni, può rilevare che gli interventi/opere proposti pregiudicano le attività di MISO o modificano il modello concettuale definitivo o il progetto di MISO, dandone comunicazione al proponente ed all'autorità competente che, nei 10 giorni successivi, dispone il divieto dell'avvio dei lavori ovvero l'avvio con prescrizioni. **Decorso il termine di 30 giorni senza espressione da parte degli enti competenti, gli interventi e le opere si intendono assentiti**;

c. interventi e opere specificamente elencati, che possono essere realizzati previa presentazione all'autorità competente e agli enti competenti in materia di bonifica di una comunicazione accompagnata da una **relazione tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato**. Trattasi, a titolo esemplificativo, di: (i) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche; (ii) interventi su opere e infrastrutture esistenti, anche in presenza di scavi, a condizione che non comportino ulteriore occupazione di suolo e sottosuolo; (iii) allacci ed interventi

di manutenzione delle reti, anche con occupazione di nuovo suolo, per l'esercizio di pubblici servizi, a condizione che tali opere comportino una limitata movimentazione di terreno, comunque non superiore a 40 mc, la profondità dello scavo di progetto non sia superiore a 2 metri dal piano di campagna e non sia interessata la porzione satura del suolo; e (iv) interventi e le opere che non interferiscono con eventuali interventi di bonifica sulle acque sotterranee, a condizione che sia stato accertato il non superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione dei suoli e non sia interessata la porzione satura del suolo.

• Nei casi in cui si renda necessaria una **espressa c.d. valutazione delle interferenze**, la DGR XII/5478 del 2025 distingue a seconda che l'intervento/l'opera sia:

a. soggetto a **SCIA o CILA**, precisando che, in tale caso, il nulla-osta alla realizzazione degli interventi deve essere acquisito prima della presentazione della SCIA o della CILA;

b. soggetto a **VIA, AIA o altri procedimenti autorizzativi** (e.g., permesso di costruire) e, in tale caso, la c.d. valutazione delle interferenze è svolta nell'ambito di tali procedimenti, mediante il rilascio del nulla-osta da parte dell'autorità competente in esito ad apposito endoprocedimento. Il nulla osta in questione ha validità dalla data del rilascio del provvedimento finale;

c. non sia ricompreso nelle ipotesi precedenti. In tale ipotesi, il proponente presenta all'autorità competente ed agli enti competenti in

materia di bonifica apposita relazione progettuale ai fini del rilascio del nulla-osta alla realizzazione dell'intervento/opera.

- **Nei casi in cui l'area oggetto di intervento non sia stata ancora caratterizzata, la DGR XII/5478 del 2025 consente al proponente di accertare lo stato di potenziale contaminazione del sito mediante un piano di indagini preliminari** da concordare con l'ARPA e da trasmettere, 30 giorni prima dell'avvio delle attività di indagini, all'autorità competente ed agli enti competenti in materia di bonifica. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle CSC, il soggetto proponente è tenuto a darne immediata comunicazione agli enti competenti; in caso contrario, dovrà trasmettere agli enti apposita autocertificazione.
- Infine, quanto alle modalità di controllo, viene previsto che l'ARPA e la Provincia/Città Metropolitana possano effettuare controlli, anche a campione, sia attraverso verifiche in loco durante l'esecuzione dei lavori sia attraverso verifiche documentali. Gli accertamenti relativi all'assenza di rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area competono invece all'ATS. Si introduce anche un ulteriore adempimento espresso, ossia la predisposizione di apposita **relazione tecnica finale**, avente i contenuti precisati dall'art. 12 della DGR XII/5478 del 2025, da trasmettere entro 30 giorni dal termine dei lavori agli enti competenti.

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
gabbruzzese@legance.it



**Francesca
Carlesi**
Senior Counsel
fcarlesi@legance.it



**Riccardo
Petrelli**
Senior Counsel
rpetrelli@legance.it



**Roberta Patrizia
Giannotte**
Senior Associate
rgiannotte@legance.it



**Vincenzo
Acampora**
Associate
vacampora@legance.it



**Michele
Balducci**
Associate
mbalducci@legance.it



**Matteo
Bianchi**
Associate
mbianchi@legance.it



**Valentina
Brovedani**
Associate
vbrovedani@legance.it



**Martina
Carrozzini**
Associate
mcarrozzini@legance.it



**Carlotta
Degli Effetti**
Associate
cdeglieffetti@legance.it



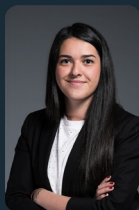
**Nunziante
Di Matteo**
Associate
ndimatteo@legance.it



**Jessica
Falcone**
Associate
jfalcone@legance.it



**Filippo
Grigolon**
Associate
fgrigolon@legance.it



**Angela
Maiuri**
Associate
amaiuri@legance.it



**Giulia
Massimo**
Associate
gmassimo@legance.it



**Ristela
Prendi**
Associate
rprendi@legance.it



**Giuliana
Serra**
Associate
gserra@legance.it



**Antonio
Spampinato**
Associate
aspampinato@legance.it



**Flavia Maria
Veroux**
Associate
fmveroux@legance.it

Legance

REviews

è un progetto di Legance

Contacts

osservatoriorealestate@legance.it

Edited by

Legance

Graphic Design

vitamineD