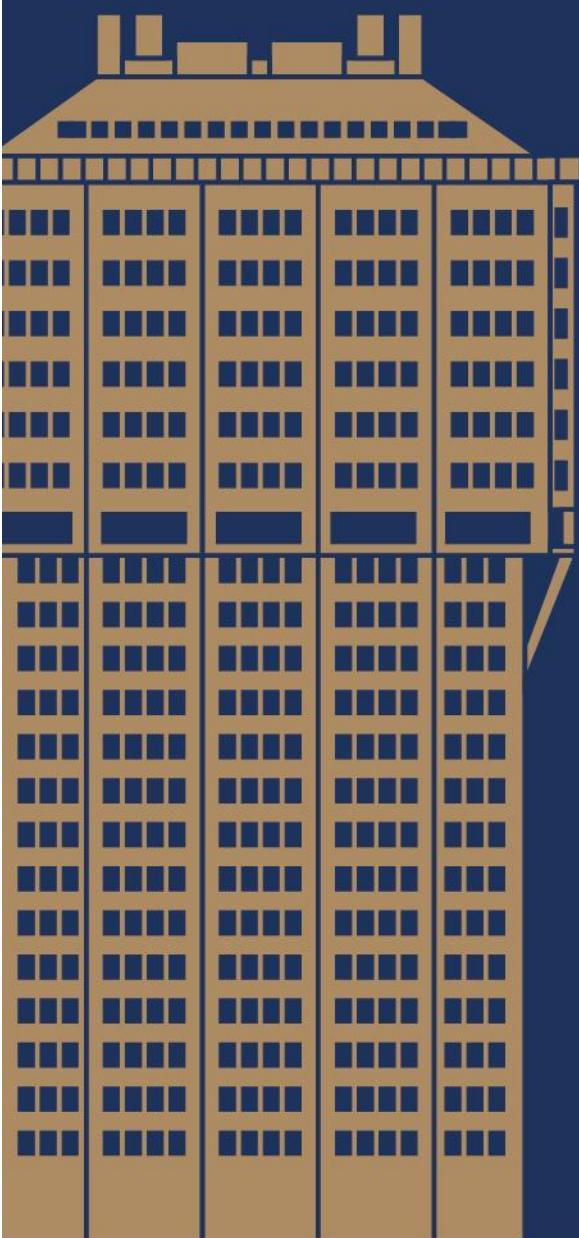


Real Estate News



Rassegna
trimestrale

n.6
gennaio 2026

Highlights

Fondi immobiliari e
separazione patrimoniale:
recenti conferme dalla
Cassazione

Novità nel Real Estate: il DDL
sul Codice dell'Edilizia e delle
Costruzioni

Data Center - Il MIMIT
presenta la nuova Strategia
Nazionale per l'Attrazione
degli Investimenti Esteri

Donazioni di immobili: arriva
la svolta. Circolazione più
semplice, rischi ridotti

In questo numero

Diritto Immobiliare

- Donazioni di immobili: arriva la svolta. Circolazione più semplice, rischi ridotti – *4 dicembre 2025*.....(pag. 4)

Tax

- Immobili residenziali e detrazione IVA – *10 dicembre 2025*.....(pag. 5)
- Locazioni commerciali e inadempimento del conduttore. Canoni soggetti a Ires, anche se non percepiti, fino alla risoluzione del contratto – *1 dicembre 2025*.....(pag. 6)
- Fondi immobiliari partecipati da investitori persone fisiche non istituzionali – *26 novembre 2025*.....(pag. 6)
- Fondi immobiliari e separazione patrimoniale: recenti conferme dalla Cassazione – *16 ottobre 2025*.....(pag. 7)

Diritto Urbanistico

- Corte costituzionale: legittimo il Testo unico del turismo della Regione Toscana in materia di locazioni brevi e attività alberghiera – *19 dicembre 2025*.....(pag. 10)
- Milano: definite le modalità di trattazione delle istanze rimediali per gli interventi edilizi oggetto di procedimenti penali in corso – *17 dicembre 2025*.....(pag. 11)
- Novità nel Real Estate: il DDL Semplificazioni – *10 dicembre 2025*.....(pag. 12)
- Novità nel Real Estate: il DDL sul Codice dell’Edilizia e delle Costruzioni - *10 dicembre 2025*.....(pag. 13)
- “Caso Milano”: il Comune lancia le “Misure rimediali” – *novembre 2025*.....(pag. 14)
- Comune di Milano - Torna operativa la Commissione per il Paesaggio – *novembre 2025*.....(pag. 15)
- Milano: la Giunta chiarisce come gestire gli interventi edilizi oggetto di procedimenti penali – *14 novembre 2025*.....(pag. 15)
- Data Center - Il MIMIT presenta la nuova Strategia Nazionale per l’Attrazione degli Investimenti Esteri – *11 novembre 2025*.....(pag. 16)
- TAR Lombardia – Gli Interventi di demolizione e ricostruzione beneficiano degli sconti sul contributo sul costo di costruzione anche se classificati come nuova opera – *11 novembre 2025*.....(pag. 17)
- Avviato il procedimento di variante al PGT Milano – dichiarazione di Guido Inzaghi per Confindustria Assoimmobiliare – *10 novembre 2025*.....(pag. 17)
- Nuovo PGT di Milano – approvati gli indirizzi per l’avvio della variante parziale – *10 novembre 2025*.....(pag. 18)

- Come si calcolano gli oneri di urbanizzazione a Milano: nuova Determinazione Dirigenziale in applicazione della delibera di Consiglio n. 28/2023 – *6 novembre 2025*.....(pag. 20)
- Consiglio di Stato: “la continuità” tra fabbricato demolito e ricostruito segna il confine tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione – *6 novembre 2025*.....(pag. 20)
- Disegno di legge per lo sblocco dei cantieri milanesi – *9 ottobre 2025*.....(pag. 21)
- Il TAR Lombardia conferma la bontà dell’istruttoria del Comune di Milano nel noto caso di presunto abuso edilizio oggetto di indagine della Procura – *8 ottobre 2025*.....(pag. 22)

Appalti

- Nuovi CAM Edilizia: ambito di applicazione, regime transitorio e obblighi per le opere di urbanizzazione a scomputo – *dicembre 2025*.....(pag. 24)



Diritto Immobiliare

Donazioni di immobili: arriva la svolta. Circolazione più semplice, rischi ridotti

La nuova disciplina elimina il timore principale di acquirenti e banche: la possibilità di dover restituire l’immobile a seguito di un’azione di riduzione promossa dagli eredi legittimari.

L’acquirente di un immobile proveniente da donazione viene finalmente tutelato e la responsabilità ricade solo sul donatario-venditore, con un meccanismo che porta a un eventuale indennizzo economico a carico del venditore, ma non alla perdita dell’immobile da parte dell’acquirente.

Una riforma attesa da anni che renderà nuovamente fluido un segmento di mercato rimasto a lungo “bloccato” dalle paure ereditarie.

L’impatto concreto rispetto alle donazioni già effettuate andrà valutato caso per caso in base al testo finale della norma.

Con la riforma, cambia anche il mercato delle polizze sulle donazioni.

Le assicurazioni nate per coprire il rischio di restituzione da parte del terzo acquirente – spesso utilizzate per rendere “vendibili” gli immobili donati – vedranno ridursi il loro campo di applicazione.

Potrebbero, invece, svilupparsi polizze per coprire il rischio di indennizzo da parte del venditore a favore degli eredi legittimi.

Il centro dell’attenzione si sposta: non più la tutela dell’acquirente dell’immobile, ma la disciplina dei rapporti economici tra donatario e legittimari.

La riforma incide anche sulle operazioni societarie: se confermata l’estensione ai beni mobili e alle partecipazioni, verranno meno molte coperture assicurative oggi utilizzate nelle compravendite di quote.

Uno scenario nuovo, che richiederà un riassetto degli strumenti contrattuali e delle prassi di mercato.



Tax

Immobili residenziali e detrazione IVA

La Cassazione ha ribadito che la detrazione dell'IVA sull'acquisto e la gestione degli immobili deve seguire l'utilizzo effettivo dell'immobile in un'attività economica, a prescindere dalla categoria catastale (ordinanza n. 31506/2025).

È, infatti, necessario garantire agli operatori economici la neutralità dell'IVA – quale principio fondamentale sul funzionamento di questa imposta sancito, innanzitutto, dalla Direttiva UE sull'IVA.

Pertanto, secondo la Cassazione, deve essere garantita la detrazione dell'IVA assolta su acquisto, manutenzione, recupero o gestione di immobili residenziali se questi sono destinati dal proprietario a un'attività economica.

La tesi della Cassazione

Ne consegue la disapplicazione dell'art. 19-bis1, comma 1, lett. i) del DPR 633/1972, che prevede l'indetraibilità dell'IVA relativa a fabbricati classificati in Catasto come abitativi (con limitate eccezioni).

L'art. 19-bis1, comma 1, lett. i) esclude la detrazione dell'IVA su:

- acquisto di immobili residenziali e
- manutenzione, recupero e gestione degli stessi.

Le uniche eccezioni previste dalla norma sono per:

- le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione di immobili residenziali
- le imprese che esercitano attività di locazione esente da IVA.

Secondo l'orientamento costante della Cassazione, l'IVA è detraibile, a prescindere da questa norma, se gli immobili residenziali sono utilizzati nell'ambito di un'attività economica (ordinanza n. 23296/2025).

La posizione dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto questa interpretazione rispetto ad immobili classificati in Catasto come abitativi solo in alcuni casi, non in modo generalizzato.

Ad esempio, l'Agenzia ammette la detraibilità dell'IVA nel caso in cui gli immobili residenziali siano utilizzati per un'attività turistico-ricettiva, ma non se sono utilizzati in un'attività di locazione di altro tipo (cfr. Risposta a interpello n. 60 del 2024).

L'indetraibilità prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lett. i) risulta ormai incoerente con il sistema dell'IVA. D'altronde, il sistema tributario già prevede altre disposizioni idonee a contrastare un'eventuale detrazione impropria dell'IVA connessa a immobili abitativi.

Prospettive

Quanto precede costituisce uno degli ostacoli fiscali allo sviluppo degli investimenti nel settore residenziale da parte di operatori istituzionali del real estate. L'afflusso di capitali istituzionali in questo settore può favorire l'incremento e il miglioramento dell'offerta di immobili abitativi.

Sotto altro profilo, si tratta di una situazione non coerente con gli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare previsti dalla Direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*) – che dovrà essere recepita entro il 29 maggio 2026.

La riforma fiscale in corso dovrebbe rimuovere questi ostacoli, garantendo la detrazione e la neutralità dell'IVA relativa a immobili residenziali destinati ad attività economiche.

Locazioni commerciali e inadempimento del conduttore. Canoni soggetti a Ires, anche se non percepiti, fino alla risoluzione del contratto

Con la sentenza n. 27451 del 14 ottobre 2025, la Cassazione è tornata ad occuparsi della norma Ires per cui, nelle locazioni commerciali (e a differenza che nelle locazioni di immobili residenziali), i canoni di locazione concorrono a formare il reddito del locatore se dovuti in base al contratto di locazione, a prescindere dall'effettiva percezione (art. 26 Testo Unico delle imposte sui redditi).

La legittimità di questa disposizione era stata confermata dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 362/2000.

Ne consegue che la successiva risoluzione del contratto non esclude la tassazione dei canoni non percepiti e relativi al periodo ante risoluzione.

Pertanto, fino alla risoluzione del contratto, i canoni di locazione:

- concorrono alla formazione del reddito del locatore anche se non percepiti per inadempimento del conduttore
- sono tassabili nel periodo d'imposta in cui sono dovuti in base al contratto.

Si tratta di un aspetto da considerare anche in sede di redazione dei contratti di locazione di immobili diversi da quelli abitativi.

Fondi immobiliari partecipati da investitori persone fisiche non istituzionali

Con la sentenza n. 30657 del 20 novembre 2025 la Cassazione a Sezioni Unite ha fornito importanti e innovativi chiarimenti sulla partecipazione a fondi immobiliari di persone fisiche che si qualificano come investitori non istituzionali.

In particolare, la Suprema Corte si è pronunciata sul calcolo della soglia del 5% il cui superamento implica la tassazione per trasparenza del quotista “non istituzionale”.

Secondo la Cassazione:

- il calcolo cumulativo del 5% (ossia considerando le quote detenute da familiari) è una disposizione antielusiva;
 - si tratta di una presunzione relativa;
 - è quindi ammessa la prova contraria da parte dei quotisti mediante interpello all’Agenzia delle Entrate;
 - la sentenza fornisce indicazioni dettagliate sulla prova contraria, che non può limitarsi alla diversa residenza tra i quotisti;
 - la Cassazione sottolinea che la norma deve essere interpretata in modo da non frenare l’accesso allo strumento dei fondi immobiliari da parte dei piccoli-medi investitori (persone fisiche non istituzionali).
-

Fondi immobiliari e separazione patrimoniale: recenti conferme dalla Cassazione

Con una recente ordinanza, relativa a un contenzioso civile avente ad oggetto un contratto di locazione, la Corte di Cassazione ha avuto modo di ribadire alcune caratteristiche essenziali dei fondi immobiliari derivanti dalla separazione patrimoniale rispetto alla SGR stabilita dall’art. 36 TUF.

SOMMARIO

1. Il caso
2. La separazione patrimoniale quale caratteristica essenziale dei fondi immobiliari
3. Conseguenze della separazione patrimoniale (cenni)

1. Il caso

Nell’ordinanza n. 25875 del 22 settembre 2025, la Cassazione ha avuto modo di ribadire alcune delle caratteristiche essenziali dei fondi immobiliari, ai sensi dell’art. 36 del D.Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza, di seguito “**TUF**”).¹

Il caso che ha dato origine al contenzioso riguardava l’azione promossa da una S.p.A., quale conduttrice di un immobile di proprietà di un fondo immobiliare, contro il fondo locatore, per un presunto inadempimento del locatore connesso a vizi dell’immobile. Al di là della vicenda in sé, che riguarda lo specifico contratto di locazione, è interessante la parte dell’ordinanza nella quale la Cassazione si è occupata delle caratteristiche essenziali dei fondi:

- (l’assenza di) autonoma soggettività giuridica piena del fondo immobiliare;

¹ Norma che contiene la definizione di fondo comune di investimento.

- la configurazione del fondo come centro di imputazione autonomo di effetti giuridici;
- il rapporto tra fondo immobiliare ed SGR, inclusa quella che subentra nella gestione.

L'ordinanza ha ribadito che il fondo immobiliare, in quanto O.I.C.R., non è un autonomo soggetto giuridico bensì, ai sensi dell'art. 36 del TUF, un patrimonio autonomo e separato appartenente alla SGR – questo in linea con l'orientamento espresso dalla Cassazione a partire dal 2010.²

L'ordinanza ha poi sviluppato questo concetto affermando che:

- gli immobili nel fondo immobiliare sono intestati alla SGR, la quale ne ha la "titolarità formale";
- è la SGR ad esercitare tutti i diritti relativi agli immobili, imputando poi profitti e perdite al fondo immobiliare;
- delle obbligazioni del fondo risponde la SGR con il patrimonio imputato al fondo.

In questo contesto, la Cassazione sottolinea che: (i) la legittimazione processuale per i contenziosi relativi al fondo spetta necessariamente alla SGR, (ii) in caso di sostituzione della SGR in pendenza di giudizio, si applica l'art. 111 del Codice di procedura civile sulla successione a titolo particolare nel diritto controverso.

2. La separazione patrimoniale quale caratteristica essenziale dei fondi immobiliari

Il punto dell'ordinanza che si vuole qui sottolineare è il seguente: la Cassazione rileva in modo chiaro che, per effetto dell'art. 36 del TUF, dei debiti relativi all'attività del fondo risponde sì formalmente la SGR, quale unico soggetto giuridico che può agire in giudizio, ma nei limiti del patrimonio del fondo, quindi non con il proprio patrimonio o con il patrimonio di altri fondi gestiti.

La Cassazione considera questo punto come pacifico e lo menziona solo come premessa per svolgere altre considerazioni, non per dimostrarlo: "il fatto che, in ogni caso, ex art. 36 TUF, delle obbligazioni contratte nell'interesse del Fondo la SGR risponde con il patrimonio del Fondo stesso e non con il proprio, è evidentemente questione pacifica". Ed è questione pacifica proprio perché deriva dalla definizione di fondo comune di investimento stabilita da una norma di legge, non da una mera separazione contabile-gestionale.

Di conseguenza, l'azione di potenziali creditori del fondo può incidere solo sul patrimonio del fondo immobiliare, non su quello della SGR che lo gestiva nel periodo oggetto della controversia o della SGR subentrata nella gestione.

La sentenza non si occupa esplicitamente della separazione patrimoniale tra un fondo immobiliare e gli altri fondi immobiliari gestiti dalla stessa SGR. Ma è chiaro che

² Cassazione civile sez. I, Sentenza n. 16605 del 15 luglio 2010.

quanto affermato sulla separazione tra fondo ed SGR valga anche tra i vari fondi gestiti dalla stessa SGR.

3. Conseguenze della separazione patrimoniale (cenni)

L'ordinanza non si occupa del concetto di debiti del fondo e, quindi, non precisa se si tratti solo di alcuni tipi di debiti oppure in generale di tutte le obbligazioni contratte nell'interesse del Fondo e di tutte le relative passività.

Tuttavia, leggendo l'ordinanza sembra potersi affermare che la separazione patrimoniale riguardi tutti i tipi di debiti relativi all'attività d'investimento immobiliare del fondo, quale ne sia la fonte. Pertanto, la limitazione della responsabilità al solo patrimonio del fondo deve riguardare sia le passività che derivano da contratti, incluse quelle di natura risarcitoria da inadempimento, sia le passività che derivano da una norma di legge (si pensi ad esempio alle imposte relative agli immobili del fondo).

Di conseguenza, dei debiti tributari relativi all'attività del fondo immobiliare risponde il patrimonio del fondo stesso, non il patrimonio della SGR. Diversamente, si verificherebbe una violazione dell'art. 36 del TUF e si configurerebbe una nozione di fondo ai fini fiscali diversa da quella prevista dal TUF – il che non è ammissibile, dato che la nozione di fondo immobiliare ai fini fiscali coincide con quella del TUF.

L'assenza di autonoma soggettività giuridica del fondo affermata dalla giurisprudenza della Cassazione sembra incidere più su aspetti procedurali – ad esempio, l'individuazione del soggetto che deve agire in un contenzioso – che non sulla responsabilità patrimoniale.



Diritto Urbanistico

Corte costituzionale: legittimo il Testo unico del turismo della Regione Toscana in materia di locazioni brevi e attività alberghiera

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 186 del 16 dicembre 2025, ha dichiarato in parte infondate e in parte inammissibili le questioni di legittimità costituzionale sollevate dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri contro il Testo unico del turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024), confermandone l'impianto complessivo.

Di seguito i punti più rilevanti della decisione:

- Aumento della capacità ricettiva degli alberghi (Art. 22, comma 6): è legittima la previsione che consente agli alberghi di aumentare la capacità ricettiva, fino al 40%, mediante l'associazione di unità immobiliari residenziali situate entro 200 metri, riconoscendo ai Comuni il potere di fissare limiti più restrittivi. Tale potere è coerente con la funzione di pianificazione urbanistica e non viola i principi di ragionevolezza, proporzionalità e libertà di iniziativa economica.
- Destinazione d'uso delle attività extralberghiere (Art. 41, comma 3): è conforme all'art. 3 Cost. (principio di egualianza) norma che consente l'attività ricettiva extra-alberghiera solo in immobili con destinazione d'uso turistico-ricettiva, escludendo quelli a destinazione residenziale, in quanto tali attività sono organizzate e svolte in forma imprenditoriale.
- Regime transitorio (Art. 144, comma 3): è legittima la disciplina che rinvia l'applicazione dell'art. 41, comma 3, al 1° luglio 2026, consentendo fino a tale data l'uso di immobili sia residenziali sia turistico-ricettivi, senza determinare disparità di trattamento tra proprietari.
- Limitazioni alla capacità ricettiva massima di più attività nello stesso edificio (Art. 41, comma 4): non viola la libertà di iniziativa economica la disposizione che limita il numero di camere e la capacità ricettiva complessiva quando uno stesso soggetto gestisce più strutture (affittacamere, B&B, residenze d'epoca) nello stesso edificio, al fine di evitare elusioni dei limiti dimensionali previsti dalla legge.
- Obbligo di gestione imprenditoriale (Artt. 42–45): è legittimo l'obbligo di gestione in forma imprenditoriale per le strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche di civile abitazione, trattandosi di regole sulle modalità di esercizio dell'attività ricettiva, riconducibili alla competenza legislativa regionale in materia di turismo.
- Limitazioni alle locazioni turistiche brevi (Art. 59): è conforme alla Costituzione la norma che attribuisce ai Comuni ad alta densità turistica e ai Comuni capoluogo il potere di individuare zone e limiti per le locazioni turistiche brevi, subordinandone l'esercizio al rilascio di un'autorizzazione quinquennale, in quanto rientrante nelle materie del governo del territorio e del turismo.

Il testo integrale della sentenza è disponibile [qui](#).

Milano: definite le modalità di trattazione delle istanze rimediali per gli interventi edilizi oggetto di procedimenti penali in corso

Con la Determinazione Dirigenziale n. 11478 dell'11/12/2025 (la “**Determina**”), il Comune di Milano ha approvato le modalità di trattazione delle istanze rimediali aventi ad oggetto interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione, o non ancora avviati, sulla base di titoli abilitativi all’edificazione già perfezionati e oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi.

In particolare, la Determina dà mandato agli Uffici competenti di procedere all’istruttoria delle istanze rimediali attraverso le seguenti modalità:

- A. verifica preliminare che il procedimento sia stato avviato correttamente dall’operatore privato, con la presentazione di apposita istanza;
- B. verifica della qualifica dell’intervento e conseguente adeguamento del contributo di costruzione, a seconda che l’intervento (i) venga riqualificato come “nuova costruzione” oppure (ii) confermato come “ristrutturazione edilizia”, secondo le modalità indicate dalla Determina;
- C. con riferimento alle dotazioni territoriali:
 - (i) per interventi edilizi che necessitano, ad esito del procedimento rimediale, di opere private ulteriori, anche solo di completamento, non qualificabili come variante essenziale, o che non necessitano di alcuna ulteriore opera, l’eventuale monetizzazione verrà definita con il metodo di calcolo di cui alla D.G.C. 1512/2024, utilizzando i valori OMI risalenti al momento del rilascio o dell’efficacia del titolo edilizio originario;
 - (ii) per interventi edilizi che necessitano di ulteriori opere private da completare o realizzare in forza di apposito provvedimento conclusivo del suddetto procedimento rimediale, da qualificarsi come varianti essenziali, si dovrà procedere alla verifica delle dotazioni territoriali ritenendo prioritario che il dovuto venga conferito in cessione e/o asservimento.
- D. esclusivamente per interventi edilizi ancora da realizzare, che verranno riqualificati come nuova costruzione, verifica del rispetto delle norme in materia di Superficie Coperta del PGT e conseguente adeguamento del progetto;
- E. per i procedimenti susseguenti alla presentazione di istanze volte all’approvazione di un piano attuativo, è previsto lo svolgimento dei seguenti ulteriori adempimenti:
 - (i) verifica di assoggettabilità alla VAS, per interventi edilizi ancora da realizzare;
 - (ii) verifica del reperimento dell’indice di permeabilità prevista dall’art. 10 comma 4 lett. c del PdR del PGT 2020, fatta salva la possibilità di compensazione o monetizzazione ai sensi del successivo comma 5, utilizzando per interventi di ristrutturazione edilizia il valore base.

La Determina, inoltre, in riferimento all’art. 10.5 del PDR del Vigente PGT ed alla facoltà di monetizzare gli interventi di cui al comma 4 del medesimo articolo, ha fornito indicazioni sulle modalità di calcolo delle monetizzazioni in caso di mancato raggiungimento di RIC (si rinvia alla Determina per l’esame della disciplina di dettaglio).

La Determina, infine, ha dato mandato agli Uffici:

- di avviare, a seguito della ricezione delle suddette istanze, il procedimento finalizzato all'adozione dei provvedimenti rimediali (piani attuativi, convenzioni urbanistiche, o permessi di costruire convenzionati), facendo salva l'istruttoria compiuta nell'ambito del titolo edilizio già rilasciato o formatosi, limitando le verifiche a quelle dettagliatamente indicate ai punti A, B, C, D e E;
- di procedere ai soli adempimenti istruttori sopra indicati, che dovranno considerarsi aggiuntivi rispetto a quelli già svolti, in quanto strettamente funzionali alle nuove modalità di attuazione dell'intervento edilizio (oggetto di procedura penale) per il quale era stato rilasciato o si era formato il relativo titolo.

Il testo integrale della Determina è consultabile [qui](#).

Per un inquadramento sistematico delle misure rimediali, si rinvia alla nostra news sulla DGC n. 1409/2025.

Novità nel Real Estate: il DDL Semplificazioni

Introduzione

Il 26 novembre il Parlamento ha approvato in via definitiva il DDL "Semplificazioni 2025", in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, contenente misure trasversali di semplificazione di particolare rilievo per il settore immobiliare relative ai seguenti argomenti.

La data di entrata in vigore del provvedimento è il 18 dicembre.

Autotutela

È stabilita la riduzione da 12 mesi a 6 mesi del termine entro cui la pubblica amministrazione può annullare d'ufficio un provvedimento amministrativo illegittimo, sussistendone le ragioni di interesse pubblico.

PDC per immobili vincolati

La procedura del silenzio-assenso si applica anche agli immobili soggetti a vincoli idrogeologici, ambientali, paesaggistici o culturali, a condizione che siano già stati acquisiti e risultino validi i provvedimenti autorizzatori, i nulla osta o altri atti di assenso previsti dalla normativa sui vincoli.

Arearie di parcheggio per strutture alberghiere

È prevista la concessione alle strutture alberghiere, in via temporanea, di porzioni di sedimi stradali pubblici a uso di parcheggio e per il carico e lo scarico di bagagli nel rispetto delle norme previste dal codice della strada per l'occupazione della sede stradale.

Lavoratori del comparto turistico-ricettivo

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione, avviati entro il 31 dicembre 2026 dai soggetti beneficiari delle risorse pubbliche destinate alla creazione, riqualificazione e ammodernamento di alloggi agevolati per i lavoratori del settore turistico-ricettivo continuano ad applicare l'art.

10, c. 7-ter, del DL. n. 76/2020 (i.e. SCIA e possibilità di incremento fino al 20% della volumetria o SLP esistente, nel rispetto del DM 1444/1968) e, inoltre:

- sono assoggettati a un vincolo di destinazione d'uso decennale;
- il mutamento di destinazione d'uso, funzionale a tali finalità, segue l'art. 23-ter del DPR 380/2001; dunque, è sempre consentito (salve condizioni degli strumenti urbanistici comunali) e non richiede ulteriori aree per servizi né il rispetto della dotazione minima di parcheggi della L. 1150/1942. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- in ogni caso, i soggetti beneficiari devono stipulare convenzioni con enti o gestori di parcheggi per mitigare l'incremento del carico urbanistico;
- restano applicabili le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004).

Cliccare [qui](#) per consultare il testo del DDL Semplificazione.

Novità nel Real Estate: il DDL sul Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni

Introduzione

Il 4 dicembre, il Consiglio dei Ministri ha approvato il disegno di legge recante la "delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni" (il «DDL»)

Il DDL attribuisce al Governo la delega ad adottare uno o più decreti legislativi per la riforma organica della disciplina edilizia, finalizzata al riordino della normativa contenuta nel D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), nella L. 1086/1971 e L. 64/1974.

Il DDL dovrà essere approvato dal Parlamento e, una volta entrata in vigore la relativa legge delega, il Governo avrà dodici mesi per adottare i decreti legislativi.

Principi e criteri direttivi della riforma

Il Governo nell'adozione dei decreti legislativi dovrà rispettare i seguenti principi e indirizzi:

- ❖ semplificazione e riordino della normativa edilizia e della disciplina tecnica delle costruzioni all'interno di un unico testo normativo;
- ❖ individuazione nei decreti legislativi delle disposizioni edilizie assunte nell'esercizio della potestà legislativa esclusiva dello Stato (art. 117, comma 2 Cost) e nell'esercizio della potestà legislativa concorrente tra Stato e Regioni (art. 117, comma 3 Cost), al fine di evitare sovrapposizioni e incongruenze tra la normativa statale e regionale;
- ❖ individuazione dei livelli essenziali di prestazione in ambito edilizio, quali requisiti e criteri minimi inderogabili su tutto il territorio nazionale (ad es. individuazione di requisiti minimi edilizi per costruire in aree prive di strumento urbanistico generale o attuativo);

- ❖ semplificazione e riordino della disciplina in tema di stato legittimo dell’immobile, attraverso la puntuale definizione di criteri, procedure, titoli e documenti che ne consentano la dimostrazione;
- ❖ semplificazione e revisione delle categorie di intervento edilizio, al fine di chiarire le attività edilizie ricomprese in ciascuna categoria e dei relativi regimi amministrativi (edilizia libera, CILA, SCIA, PDC, PDC in deroga, ecc.);
- ❖ semplificazione e digitalizzazione dei procedimenti edilizi, anche al fine di favorire meccanismi di coordinamento tra le diverse amministrazioni e ridurre gli adempimenti e oneri a carico dei privati;
- ❖ revisione della disciplina delle difformità edilizie e delle tolleranze, al fine di delineare una comune classificazione a livello nazionale delle tipologie di difformità, nonché revisione delle procedure di sanatoria e dei regimi sanzionatori;
- ❖ semplificazione e riordino della disciplina in materia di mutamenti di destinazione d’uso, valorizzando il principio di indifferenza funzionale e distinguendo le ipotesi di cambio d’uso con o senza opere;
- ❖ semplificazione e riordino della disciplina in tema di agibilità;
- ❖ ridefinizione dei criteri e delle modalità di determinazione dell’onerosità degli interventi edilizi, anche con riguardo al contributo straordinario;
- ❖ riordino e semplificazione delle disposizioni che regolano i poteri di vigilanza sull’attività urbanistica ed edilizia;
- ❖ revisione della disciplina dell’attività edilizia, individuando misure dirette a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana, l’efficientamento energetico degli edifici, la sicurezza sismica, la tutela del rischio idrogeologico, il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle emissioni climalteranti;
- ❖ revisione della disciplina delle costruzioni, con riguardo ai profili di resistenza, stabilità, sostenibilità e accessibilità delle stesse.

“Caso Milano”: il Comune lancia le “Misure rimediali”

Il nostro Managing Partner Guido Alberto Inzaghi ha commentato su “Il Foglio” le “misure rimediali” definite con la Delibera della Giunta Comunale (DCG) n. 1409/2025.

La Delibera fornisce indicazioni operative su come gestire gli interventi edilizi coinvolti in procedimenti penali pendenti.

Inzaghi osserva che alcuni operatori stanno già valutando la soluzione proposta dal Comune, considerata un rimedio utile in una situazione critica. Pur ritenendo che la nomina di un commissario ad acta sarebbe la via più efficace e rapida riconosce che, se questa opzione non è percorribile, è comprensibile che si cerchino alternative. Ribadisce, tuttavia, di continuare a ritenere legittimi i permessi edilizi contestati dalla Procura.

Inzaghi spiega come il percorso proposto dal Comune possa rappresentare per gli operatori "il male minore", poiché sebbene non elimini il reato edilizio, può indurre il giudice penale ad evitare la demolizione o addirittura la confisca degli immobili.

[Qui](#) l'articolo completo.

Comune di Milano - Torna operativa la Commissione per il Paesaggio

Dopo mesi di stallo dovuti alle dimissioni quasi totali della precedente Commissione per il Paesaggio, lo scorso 20 novembre sono stati nominati gli 11 nuovi componenti della Commissione, che resteranno in carica fino al 2028.

Il nuovo Regolamento della Commissione (approvato con delibera di Consiglio comunale n. 44 del 12 giugno 2025) ha permesso di ricostituire l'organo, snellendo la composizione e introducendo requisiti più rigorosi per garantire qualità e indipendenza dei suoi componenti.

La Vicesindaca con delega alla Rigenerazione urbana ha ricordato che, con l'avvio della variante parziale normativa al piano delle regole e al piano dei servizi, è stata definita la cornice entro cui la Commissione dovrà operare, valutando la coerenza dei progetti con i vincoli paesistico-ambientali e il corretto inserimento nel contesto urbano.

La comunicazione del Comune di Milano sulla nomina dei componenti della Commissione è consultabile [qui](#).

Milano: la Giunta chiarisce come gestire gli interventi edilizi oggetto di procedimenti penali

Introduzione

Con la delibera n. 1409/2025, la Giunta comunale di Milano affronta un tema di grande rilievo pratico per operatori e sviluppatori: la gestione degli interventi edilizi realizzati o in corso di esecuzione sulla base di titoli già perfezionati, ma coinvolti in procedimenti penali per presunti reati edilizi.

In sintesi

La delibera introduce, in coerenza con l'orientamento di Corte costituzionale e Cassazione, un meccanismo di verifica ex post della conformità urbanistica degli interventi edilizi.

Lo strumento consente di riconoscere la legittimità sostanziale di opere già realizzate o in corso, senza configurare una sanatoria in senso tecnico – inammissibile per la lottizzazione abusiva – ma offrendo certezza giuridica ai privati e all'amministrazione.

La verifica si sostanzia in un provvedimento comunale che accerta ex post la conformità urbanistica dell'intervento.

A chi si rivolge

La verifica ex post si applica ai casi in cui:

- (i) l'intervento sia stato realizzato o sia in corso sulla base di un titolo edilizio formalmente valido ed efficace;
- (ii) il titolo e l'intervento siano oggetto di contestazione da parte della Procura, con un procedimento penale tuttora pendente.

Finalità

Pur non estinguendo il reato edilizio, il provvedimento di conformità ex post può impedire al giudice penale di disporre la demolizione o la confisca dell'immobile giudicato dal Comune conforme alla pianificazione vigente.

Come funziona in concreto

Il Comune – una volta avviato su istanza degli interessati il procedimento di valutazione ex post- procede come segue:

- verifica la conformità degli interventi ai criteri della DGC. n. 552/2025 e delle successive determinazioni, salvaguardando gli elementi istruttori già acquisiti;
- può integrare l'istruttoria già eseguita per quanto necessario;
- nella qualificazione degli interventi edilizi, tiene conto della sentenza Cons. Stato n. 8542/2025;
- può richiedere il conguaglio delle somme non corrisposte con titolo diretto rispetto a quanto dovuto con titolo indiretto (es. corresponsione/monetizzazione standard, diversa incidenza oneri);

Cliccare [qui](#) per consultare il testo integrale.

Data Center - Il MIMIT presenta la nuova Strategia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti Esteri

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha pubblicato la versione aggiornata della "Strategia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti Esteri nei Data Center" frutto di un confronto tra amministrazioni centrali e territoriali, associazioni di categoria e operatori del settore.

L'obiettivo è rendere l'Italia un hub digitale di riferimento nel Mediterraneo e in Europa, semplificando le procedure autorizzative, coordinando gli incentivi e promuovendo politiche industriali orientate a innovazione e sostenibilità.

Tra le principali azioni previste per attrarre nuovi investimenti si segnalano:

- la creazione di un quadro normativo uniforme su tutto il territorio nazionale, con tempistiche certe nelle diverse fasi del processo autorizzativo;
- premialità per gli impianti particolarmente attenti alle tematiche ambientali, in ambito elettrico, idrico e termico;

- l'individuazione delle aree più idonee allo sviluppo delle infrastrutture, a partire dai siti industriali dismessi;
- la promozione di investimenti nelle reti elettriche e nella produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il documento è consultabile [qui](#).

TAR Lombardia – Gli Interventi di demolizione e ricostruzione beneficiano degli sconti sul contributo sul costo di costruzione anche se classificati come nuova opera

Con la sentenza n. 3605/2025, il TAR Milano ha affermato l'applicabilità degli sconti sul contributo sul costo di costruzione (CCC) agli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla loro qualificazione come interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione.

Il Tribunale, pur riconoscendo la discrezionalità tecnica del Comune nel qualificare come "nuova costruzione" gli interventi che determinano una trasformazione sostanziale del territorio — ritenendo pertanto legittimi gli atti di indirizzo e le disposizioni comunali adottati a seguito delle indagini della Procura — ha confermato l'applicabilità della riduzione del CCC in misura del 50% (prevista dall'art. 48, comma 6, L.R. 12/2005) agli interventi di demo-ricostruzione, anche ove qualificati come nuova opera.

Nella motivazione del TAR si legge che: "la previsione regionale in esame, come già sopra evidenziato, richiama espressamente gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Restringerne la portata applicativa a causa dell'assenza di un atto generale e specifico che ne precisi l'operatività a seconda della qualifica complessiva che l'intervento andrà ad assumere (Ristrutturazione o Nuova costruzione), costituisce criterio applicativo che, a quanto pare, non risulta supportato da alcuna copertura normativa".

Il Tribunale ha altresì precisato che anche la riduzione del CCC del 20% (prevista all'art. 17, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001) ha natura oggettiva e non può essere esclusa in base alla tipologia formale dell'intervento, salvo adeguata motivazione dell'amministrazione comunale.

La sentenza del TAR Milano è consultabile [qui](#).

Avviato il procedimento di variante al PGT Milano – dichiarazione di Guido Inzaghi per Confindustria Assoimmobiliare

In occasione della pubblicazione della delibera di Giunta per l'avvio della variante normativa al PGT, il nostro Managing Partner ha rilasciato un breve commento, che riportiamo unitamente al comunicato dell'Associazione.

Confindustria Assoimmobiliare accoglie con vivo interesse l'avvio del procedimento di Variante normativa del Piano di Governo del Territorio (PGT). L'iniziativa dell'Amministrazione comunale rappresenta un'occasione utile per riordinare il quadro urbanistico della città e per favorire un approccio più efficace alla rigenerazione urbana.

"Ci auguriamo che questo percorso porti alla definizione di regole chiare, stabili e proporzionate, che non ostacolino gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e che garantiscano tempi certi e ragionevoli per l'evasione delle pratiche edilizie", ha dichiarato Guido Alberto Inzaghi, Presidente del Tavolo Urbanistica di Confindustria Assoimmobiliare. "Solo così sarà possibile recuperare l'insostenibile ritardo che oggi grava su molti procedimenti in corso e favorire la presentazione di nuovi progetti utili allo sviluppo e alla competitività della città. Il comune di Milano – ha aggiunto Inzaghi – so doti di un organico adeguato alla mole di lavoro per smaltire in tempi rapidi l'elevato numero di pratiche bloccate e assicurare una gestione amministrativa efficiente e coerente con gli obiettivi di rilancio del territorio urbano".

Particolare attenzione merita il tema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS): Confindustria Assoimmobiliare ritiene prioritario che le nuove norme si traducano in misure concrete e sostenibili, evitando approcci di natura demagogica e favorendo invece soluzioni che rispondano realmente ai bisogni abitativi, senza compromettere l'equilibrio economico degli interventi.

Nel pieno rispetto dei ruoli e delle competenze istituzionali, l'Associazione continuerà a seguire con attenzione l'evoluzione del procedimento, offrendo la propria collaborazione per contribuire alla definizione di un quadro normativo equo, stabile e funzionale alla rigenerazione urbana e alla crescita sostenibile di Milano.

Nuovo PGT di Milano – approvati gli indirizzi per l'avvio della variante parziale

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025, il Comune di Milano ha approvato gli indirizzi per l'avvio della variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT), che aggiornerà le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La decisione mira ad adeguare la normativa urbanistica alle recenti disposizioni regionali e nazionali, a risolvere alcune criticità applicative e a semplificare i procedimenti amministrativi in attesa della futura variante generale, le cui tempistiche non consentono di fornire in tempi brevi risposte efficaci a tali difficoltà. Contestualmente, è stato revocato l'avvio della revisione complessiva del PGT (Delibera di Giunta n. 496/2023).

In sintesi, il nuovo procedimento di variante sarà orientato ai seguenti indirizzi, finalizzati a:

- Allineare le modalità attuative del Piano delle Regole alle recenti disposizioni comunali (DGC 552/2025 e DD 4192/2025).
- Precisare il concetto di cortile, fornendo una definizione geometrica chiara e univoca come elemento morfologico.
- Chiarire le modalità di trasferimento dei diritti edificatori tramite la perequazione, anche negli ambiti con pianificazione attuativa.
- Limitare gli scostamenti dalle regole morfologiche ai soli procedimenti di pianificazione attuativa, con relazioni dettagliate di confronto tra progetto e contesto urbano.

- Rendere coerenti le norme paesaggistiche del Piano delle Regole con il Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004), chiarendo il ruolo e il valore vincolante dei pareri della Commissione per il Paesaggio.
- Definire in modo puntuale l'iter amministrativo per l'inserimento di diritti edificatori in aree comunali e per gli interventi nelle Piazze e nei Nodi di Interscambio, sempre tramite pianificazione attuativa.
- Limitare i cambi di destinazione d'uso delle autorimesse, per preservare la funzione originaria.
- Aggiornare le norme sull'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), specificando le tipologie di housing sociale ammesse.
- Consentire la realizzazione di ERS sopra indice solo se conforme alle indicazioni morfologiche o, in casi motivati, all'interno di procedimenti attuativi, garantendo la relativa dotazione di servizi.
- Adeguare la disciplina delle attività commerciali alle nuove normative e disposizioni sopravvenute.
- Tutela dei manufatti rurali, con il divieto di demolizione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico.
- Aggiornare la disciplina urbanistica nelle aree del Parco Nord Milano, per armonizzare le competenze tra Comune ed Ente Parco.
- Rivedere le norme transitorie e finali, per garantire coerenza normativa.
- Adeguare le regole sulla dotazione dei servizi pubblici e privati, in rapporto alle esigenze urbane.
- Assicurare la conformità morfologica per interventi su servizi privati convenzionati e superfici accessorie (esclusi i servizi pubblici).
- Definire le modalità di aggiornamento del Piano dei Servizi in caso di dismissioni, rilocализazioni o integrazioni dei servizi pubblici e di interesse generale, sia su immobili pubblici che privati.

In attesa dell'approvazione della variante normativa al PGT, la Giunta comunale ha altresì fornito agli Uffici disposizioni transitorie per l'applicazione delle norme che regolano gli scostamenti dalle indicazioni morfologiche (disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente). In particolare:

- Gli scostamenti dalle norme morfologiche dovranno essere interpretati e applicati con la massima cautela, per garantire uno sviluppo urbano coerente e armonico.
- Ogni richiesta di deroga dovrà essere accuratamente motivata e valutata dagli uffici competenti e dalla Commissione per il Paesaggio, che dovrà esprimere pareri dettagliati sulla coerenza paesaggistica e ambientale dei progetti.
- Fino all'approvazione della variante, gli scostamenti potranno essere autorizzati solo nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa (conformemente alle modalità indicate nella D.G.C. 552/2025 e nella DD 4192/2025) accompagnati da una relazione tecnica e morfologica motivata.

- Nei restanti casi, l'eventuale deroga potrà essere ammessa solo nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti e previa verifica approfondita da parte degli uffici, basata su un'analisi tipo-morfologica e architettonica del contesto urbano.
- Qualora emerga una mancanza di coerenza o un peggioramento del contesto urbano, gli uffici potranno negare la richiesta di scostamento, anche senza richiedere il parere della Commissione per il Paesaggio.

Il provvedimento prevede l'avvio della relativa Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento su quotidiani locali, sull'Albo Pretorio, sul sito comunale, sul BURL e sulla piattaforma SIVAS.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione, cittadini e soggetti interessati potranno presentare suggerimenti e proposte.

Il testo integrale è consultabile [qui](#).

Come si calcolano gli oneri di urbanizzazione a Milano: nuova Determinazione Dirigenziale in applicazione della delibera di Consiglio n. 28/2023

Con la Determinazione Dirigenziale n. 9501 del 24 ottobre 2025, il Comune di Milano ha definito i criteri applicativi della Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2023, relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tra le principali novità:

1. demolizione e ricostruzione con discontinuità temporale: se tra demolizione e nuovo titolo edilizio intercorre più di un anno, gli oneri saranno calcolati al 100% come nuova costruzione, senza applicazione della riduzione del 68%.
2. Interventi con diritti perequativi: la riduzione del 68% si applica solo alla superficie linda preesistente, mentre la parte derivante da diritti perequati resta soggetta agli oneri pieni.
3. SCIA condizionate: gli oneri dovranno essere aggiornati al momento dello scioglimento della condizione, con riferimento alle tariffe vigenti in quella data.

L'atto fornisce quindi indirizzi uniformi per gli uffici tecnici comunali e chiarisce l'applicazione delle riduzioni sugli oneri, tema di frequente rilievo nella prassi edilizia milanese.

Il testo è consultabile [qui](#).

Consiglio di Stato: “la continuità” tra fabbricato demolito e ricostruito segna il confine tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

Con la sentenza n. 8542/2025 il Consiglio di Stato ha confermato la sentenza di primo grado, annullando l'attestazione di conformità edilizia e urbanistica con cui il Comune di Milano aveva ritenuto legittimo un intervento di demolizione e ricostruzione, con

cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale, realizzato sulla base di una SCIA alternativa al permesso di costruire.

La decisione – pur dando atto che la nozione di ristrutturazione edilizia si è nel tempo evoluta, allontanandosi dal rigido obbligo della “fedele ricostruzione” – afferma che l'intervento di demolizione e ricostruzione può essere qualificato come ristrutturazione edilizia solo se sussiste una continuità effettiva tra il fabbricato demolito e quello che risulta dalla ricostruzione.

In assenza di una chiara definizione normativa del concetto di “continuità”, il Consiglio di Stato ne individua i presupposti applicativi, precisando che essa sussiste solo al ricorrere dei seguenti limiti e condizioni:

1. l'intervento deve riguardare un unico edificio, con esclusione di accorpamenti o frazionamenti di volumi;
2. deve esservi contestualità temporale tra demolizione e ricostruzione, che devono essere legittimate dal medesimo titolo edilizio;
3. il volume dell'edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, ferma restando la possibilità di ammettere incrementi volumetrici solo nei casi eccezionali espressamente previsti, una tantum, dalla normativa vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Infatti, l'intervento deve risultare neutro sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica.

In mancanza della continuità, l'intervento deve essere considerato nuova costruzione, richiedendo quindi il permesso di costruire.

Il Consiglio di Stato ha dunque respinto gli appelli del Comune di Milano e della società proprietaria, confermando nel merito l'annullamento dell'attestazione di conformità del titolo edilizio.

Per il testo integrale della sentenza, cliccare [qui](#).

Disegno di legge per lo sblocco dei cantieri milanesi

È stato depositato al Senato un disegno di legge che prevede la nomina di un commissario straordinario da parte del Governo per sbloccare i cantieri di Milano, attualmente sequestrati o sottoposti a indagini giudiziarie.

Il nostro Managing Partner, Guido Alberto Inzaghi, è intervenuto sul tema, sottolineando come la figura del Commissario rappresenti “l'unico modo per superare un'emergenza che sta danneggiando l'immagine della Città e la sua economia”.

Una misura straordinaria, dunque, ma necessaria per affrontare un problema che incide direttamente sulla ripresa del tessuto economico urbano, in attesa di una riforma strutturale del diritto urbanistico, con il nuovo Testo unico delle costruzioni.

[Qui](#) l'articolo completo.

Il TAR Lombardia conferma la bontà dell'istruttoria del Comune di Milano nel noto caso di presunto abuso edilizio oggetto di indagine della Procura

Sunto

Con la sentenza n. 3105/2025, il TAR Lombardia – Milano (Sez. II) ha confermato la legittimità dell'istruttoria svolta dal Comune di Milano in merito al noto intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma e sedime, consistente nella realizzazione di un edificio di ventiquattro piani, presentato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire (SCIA ex art. 23 DPR 380/2001).

Il Tribunale, nel respingere il ricorso presentato dal proprietario di un immobile adiacente, ha confermato la correttezza dell'impostazione seguita dal Comune, da cui emerge che:

1. per determinare la consistenza volumetrica di un fabbricato è legittimo fare ricorso all'asseverazione giurata nei casi in cui gli atti edilizi o di fabbrica non siano disponibili;
2. la dialettica tra proponente e Commissione per il Paesaggio è parte fisiologica del procedimento e può condurre al superamento di un primo parere negativo attraverso opportune modifiche progettuali;
3. le norme morfologiche del PGT possono essere derivate, purché ciò avvenga in ragione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e del conseguente atto d'obbligo del proponente a rispettarlo;
4. il parere della Commissione per il Paesaggio costituisce espressione di discrezionalità tecnica, sindacabile in sede giudiziale solo per evidenti vizi di illogicità o travisamento dei fatti.

Commento

La sentenza non ha ad oggetto diretto la legittimità in astratto della SCIA alternativa al permesso di costruire, bensì l'impugnazione, da parte di un soggetto terzo, della nota con cui il Comune di Milano aveva riscontrato un'istanza di verifica ex art. 19, comma 6-ter, L. 241/1990, relativa a una SCIA alternativa per demolizione e ricostruzione.

Il giudizio, dunque, non verteva sulla qualificazione urbanistico-edilizia dell'intervento, ma sulla legittimità del riscontro comunale. Ne deriva che la pronuncia non poteva — e non voleva — enunciare un principio astratto sulla tipologia di titolo abilitativo, ma ciò non significa che il TAR ne abbia escluso la legittimità.

Nello specifico, nella sentenza è riportato quanto la ricorrente ha contestato al Comune: "se si tratta di "nuova edificazione", non risulta senz'altro rispettato l'indice edificatorio di legge; viceversa, se si tratta di "ristrutturazione fuori sagoma", non risulta senz'altro rispettata la volumetria esistente, in quanto si va a recuperare un fabbricato di soli tre piani da trasformare in un grattacielo di almeno ventuno piani".

Il Comune ha risposto a questa contestazione (pag. 4 e pag.7) comunicando che “trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3, comma 1, lett. d), e 10, comma 1, lett. c), del D.P.R.380/2001, comportante demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma e sedime” e, per questo motivo, “La consistenza edilizia del progetto risulta dalla riproposizione della consistenza dello stato di fatto, ma con nuova modulazione dei volumi architettonici”.

La motivazione addotta dal Comune non è censurata né smentita dal TAR, che la riporta come dato legittimo e la considera base istruttoria sufficiente del provvedimento impugnato. In particolare:

1. il TAR non dichiara illegittima né in alcun modo smentisce la qualificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia operata dal Comune;
2. partendo dall'assunto che nel caso in esame si sia in presenza di tale tipologia di intervento, la volumetria realizzata è quella dello stato di fatto, calcolata sulla base delle disposizioni normative vigenti;
3. la sentenza, quindi, riconosce implicitamente la validità nel contesto procedimentale esaminato, inclusa la qualifica dell'intervento.

Per una lettura più approfondita, la sentenza è consultabile [qui](#).



Appalti

Nuovi CAM Edilizia: ambito di applicazione, regime transitorio e obblighi per le opere di urbanizzazione a scomputo

Il decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 novembre 2025, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 3 dicembre 2025, ha introdotto una nuova disciplina dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per interventi edilizi, abrogando integralmente il precedente DM 256/2022 e il successivo decreto correttivo del 5 agosto 2024.

Il decreto – che entrerà in vigore il 1° febbraio 2026 dopo sessanta giorni dalla pubblicazione – contiene disposizioni di particolare rilievo anche per gli operatori del settore immobiliare impegnati nella realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

L'obbligo espresso per le opere di urbanizzazione: soggetti e ambito applicativo

Il paragrafo 1.1 dell'Allegato 1 al decreto stabilisce che le disposizioni sui CAM "si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del DPR 380/2001, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 1150/1942, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione, come previsto dall'art. 13, comma 7, del Codice".

Questa disposizione chiarisce definitivamente che i soggetti privati che realizzano opere di urbanizzazione sono equiparati alle stazioni appaltanti pubbliche quanto all'applicazione dei CAM.

A partire dal 1° febbraio 2026 l'ambito di applicazione obbligatoria dei nuovi CAM Edilizia riguarderà quindi:

- le stazioni appaltanti pubbliche;
- gli enti concedenti;
- i concessionari;
- i soggetti privati titolari di permesso di costruire o altro titolo abilitativo che assumono in via diretta l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- i soggetti privati che eseguono opere di urbanizzazione in regime di convenzione.

Dal punto di vista oggettivo i nuovi CAM si applicheranno a tutti i contratti pubblici, aventi per oggetto servizi di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, esecuzione di lavori, inclusi gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento.

A differenza del passato, l'ambito di applicazione non è dunque limitato ai lavori inerenti edifici (tra questi sono inclusi i fabbricati viaggiatori o stazioni), ma è esteso ai lavori e servizi per qualsiasi tipo di manufatto o opera nelle more della pubblicazione di eventuali CAM per specifiche tipologie di opere o manufatti.

Le implicazioni operative per le opere di urbanizzazione a scomputo: dalla progettazione all'esecuzione

L'applicazione integrale dei CAM alle opere di urbanizzazione a scomputo comporta conseguenze operative significative che modificano l'approccio consolidato alla gestione di tali interventi.

A differenza di quanto previsto dall'Allegato I.12 al Codice dei contratti pubblici – che sottrae la fase di esecuzione delle opere a scomputo alla disciplina codicistica, fatta eccezione per il collaudo – i Criteri Ambientali Minimi vincolano anche la fase realizzativa in quanto costituiscono specifiche tecniche obbligatorie ai sensi dell'articolo 57, comma 2 del Codice.

Fase progettuale

Il soggetto privato dovrà predisporre il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo in conformità alle specifiche tecniche progettuali contenute nel Capitolo 2 dell'Allegato 1 al decreto, garantendo:

- il rispetto dei requisiti ambientali per i prodotti da costruzione (calcestruzzo, acciaio, laterizio, legno, isolanti);
- le prestazioni energetiche dell'edificio e della fase estiva;
- la gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- il benessere termico e la qualità dell'aria interna;
- il comfort acustico e l'illuminazione naturale;
- la previsione di sistemi per il risparmio idrico.

Il progetto dovrà essere corredata dalla Relazione CAM di progetto, documento obbligatorio che illustra le scelte progettuali adottate in relazione ai criteri ambientali minimi e documenta le eventuali impossibilità tecniche di applicazione di specifici requisiti.

Documentazione di gara

Il capitolato speciale d'appalto dovrà includere le clausole contrattuali obbligatorie previste dal Capitolo 3 dell'Allegato 1, relative a:

- gestione ambientale del cantiere;
- requisiti dei materiali da impiegare;
- formazione del personale;
- macchine operatrici e veicoli da cantiere;
- grassi e oli lubrificanti biodegradabili.

Fase esecutiva

La direzione lavori assumerà un ruolo centrale nella verifica della conformità dei prodotti da costruzione effettivamente impiegati, mediante l'acquisizione di:

- certificazioni di prodotto;
- dichiarazioni ambientali (EPD conformi EN 15804);
- rapporti di prova;
- altri mezzi di prova previsti dall'Allegato II.8 al Codice.

L'inadempimento da parte dell'appaltatore degli obblighi assunti potrà determinare l'applicazione di penali o, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto secondo l'articolo 122 del Codice.

Il regime transitorio: quando continuano ad applicarsi i vecchi CAM

Per agevolare la transizione il decreto prevede un regime transitorio che consente di continuare ad applicare i vecchi CAM (DM 256/2022 modificato) anche dopo il 1° febbraio 2026, ma solo per un periodo di tempo limitato.

A partire dal 1° maggio 2026, infatti, qualsiasi procedura di gara dovrà essere indetta sulla base di un progetto adeguato ai nuovi CAM, anche se già validato prima della data di entrata in vigore del DM.

Il principio generale: la data di validazione del progetto posto a base di gara

Per determinare se un progetto deve rispettare i vecchi o i nuovi CAM, occorre distinguere due situazioni:

- Progetti validati prima del 1° febbraio 2026: potranno beneficiare del regime transitorio (vecchi CAM) solo se la gara verrà indetta entro 3 mesi dalla validazione del progetto
- Progetti validati dal 1° febbraio 2026 in poi: si applicano sempre i nuovi CAM, senza eccezioni

Esempi concreti

Per meglio chiarire il funzionamento del regime possono essere utili alcuni esempi concreti.

Ipotizzando che un operatore abbia un progetto validato il 15 dicembre 2025 (quindi prima dell'entrata in vigore dei nuovi CAM).

Scenario A - Gara pubblicata entro 3 mesi

- Validazione progetto: 15 dicembre 2025
- Pubblicazione bando: 10 marzo 2026 (entro 3 mesi)
- si applicano i vecchi CAM (DM 256/2022)

Scenario B - Gara pubblicata oltre 3 mesi

- Validazione progetto: 15 dicembre 2025
- Pubblicazione bando: 20 marzo 2026 (oltre 3 mesi)
- si applicano i nuovi CAM

In altri termini, tutte le gare indette dal 1° maggio 2026 dovranno essere indette sulla base di PFTE o di progetti esecutivi (a seconda del tipo di appalto) adeguati ai nuovi CAM Edilizia, anche se già validati prima del 1° febbraio 2026.

Appalti di sola esecuzione vs appalti integrati

Il regime descritto vale sia per gli appalti di sola esecuzione, sia per gli appalti integrati.

Per gli appalti integrati, che hanno ad oggetto la progettazione esecutiva ed i lavori, l'elemento discriminante è infatti la data di validazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE), in quanto si tratta del progetto posto a base di gara.

Per gli appalti di sola esecuzione, invece, il riferimento è la data di validazione del progetto esecutivo.

La perentorietà del termine

In base al tenore letterale del decreto il termine di 3 mesi deve considerarsi tassativo, in quanto non sono previste ulteriori possibilità di proroghe o eccezioni.

Le competenze necessarie: formazione e consulenza specialistica

L'obbligo di applicazione dei CAM richiede competenze specialistiche in materia di sostenibilità ambientale quali:

- analisi del ciclo di vita (LCA) secondo norme EN 15804 ed EN 15978;
- dichiarazioni ambientali di prodotto (EPD);
- certificazioni ambientali e sistemi di qualificazione;
- normativa tecnica di settore (UNI, EN, ISO);
- prestazioni energetiche e comfort abitativo;
- gestione sostenibile del cantiere.

L'operatore privato tenuto alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dovrà quindi valutare se sviluppare tali competenze internamente attraverso percorsi di formazione specialistica, oppure costituire partnership stabili con consulenti esperti in materia di sostenibilità ambientale degli edifici.

Anche la direzione lavori dovrà essere dotata delle competenze necessarie per effettuare le verifiche di conformità previste dall'art. 1, comma 2, lettera g) dell'Allegato II.14 del Codice, che richiede espressamente l'accertamento della coerenza dei materiali con i requisiti del piano d'azione nazionale per la sostenibilità ambientale.

La gestione del rischio: documentazione e tracciabilità

La corretta applicazione dei CAM richiede inoltre la predisposizione, nell'ambito del capitolato speciale di appalto, di sistemi accurati di documentazione e tracciabilità che consentano di dimostrare la conformità ai requisiti ambientali in ogni fase dell'intervento.

Il sistema di controllo dovrà garantire:

- conservazione della Relazione CAM di progetto con evidenza delle scelte tecniche adottate,
- acquisizione preventiva delle certificazioni e EPD dei prodotti da costruzione prima della posa in opera,
- verbali della direzione lavori con esito delle verifiche di conformità effettuate,
- tracciabilità della catena di approvvigionamento dei materiali,
- documentazione dei controlli su macchine operatrici e oli lubrificanti,
- reportistica sulla gestione ambientale del cantiere.

La mancata predisposizione di adeguata documentazione espone il soggetto privato a contestazioni in fase di collaudo, con possibile mancato riconoscimento dello scomputo per le opere non conformi ai requisiti ambientali previsti.

Conclusioni

L'introduzione dei nuovi CAM Edilizia e la conferma esplicita dell'obbligo di applicazione alle opere di urbanizzazione a scomputo modificano significativamente il quadro operativo per gli operatori impegnati nell'attuazione di convenzioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

Sin da subito è pertanto consigliabile procedere a:

1. Ricognizione dei progetti in corso verificando per ciascuno lo stato di avanzamento progettuale e le tempistiche di validazione per individuare il regime CAM applicabile.
2. Valutazione economica dello scomputo che integri i costi incrementali derivanti dall'applicazione dei CAM nell'analisi di convenienza complessiva.
3. Sviluppo delle competenze interne attraverso formazione specialistica o costituzione di partnership con consulenti esperti in sostenibilità.
4. Aggiornamento degli strumenti operativi predisponendo modelli di Relazione CAM, schemi di capitolati conformi e procedure di verifica documentale.
5. Costituzione di network qualificati di fornitori di materiali conformi ai requisiti ambientali, sviluppando database di prezzi aggiornati.

Per i progetti con PFTE o progetto esecutivo già validato prima del 1° febbraio 2026, occorre infine valutare attentamente l'opportunità di pubblicare il bando entro il termine perentorio di tre mesi per beneficiare del regime transitorio, confrontando tale opzione con l'alternativa di adeguare il progetto ai nuovi CAM.

La complessità della materia richiede un approccio multidisciplinare che integri competenze legali, tecniche e ambientali per garantire la piena conformità normativa e l'ottimizzazione del processo realizzativo.

