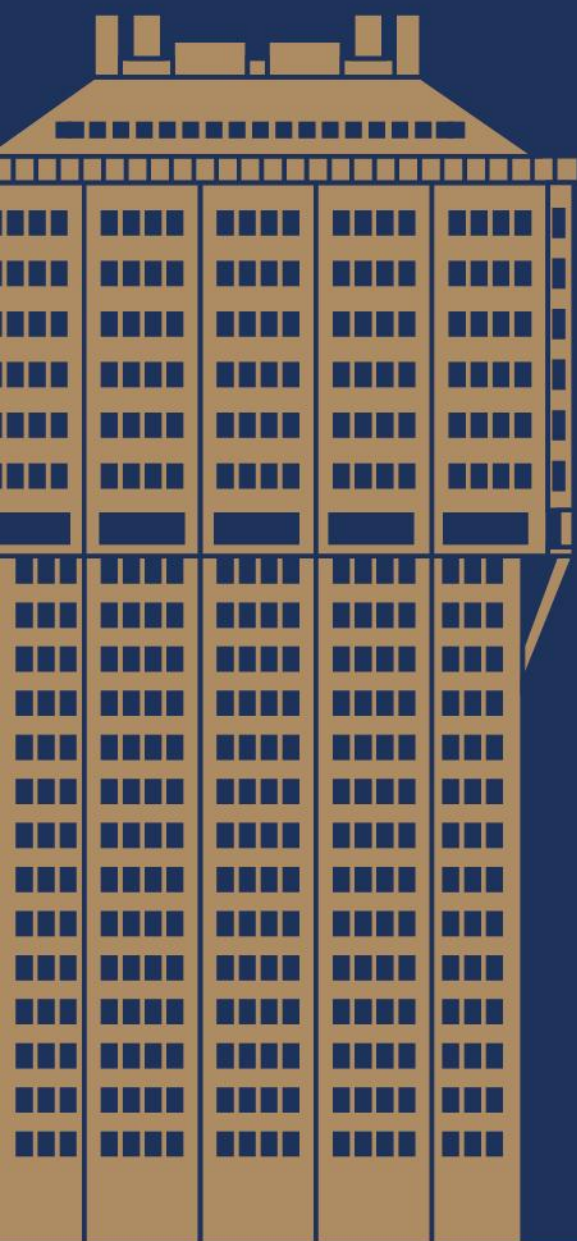


Real Estate News



Rassegna
trimestrale

n.8

luglio 2026

Highlights

Il nostro vademecum per gli investimenti esteri in Italia pubblicato da Chambers Global Practice Guide 2026

Trust e immobili: nuove regole in arrivo per le imposte ipotecaria e catastale

Self-Storage in Europa: orientarsi tra i quadri normativi di Italia, Germania e Francia



In questo numero

Diritto Immobiliare4

- Self-Storage in Europa: orientarsi tra i quadri normativi di Italia, Germania e Francia | *luglio 2026*..... 4
- Il nostro *vademecum* per gli investimenti esteri in Italia pubblicato da *Chambers Global Practice Guide 2026* | *3 giugno 2026* 4
- Piano Casa: il mercato residenziale italiano ha bisogno di riforme strutturali | *19 maggio 2026*..... 4

Tax.....6

- Trust e immobili: nuove regole in arrivo per le imposte ipotecaria e catastale | *23 giugno 2026*..... 6
- Le nuove imposte su successioni, donazioni e trust | *4 giugno 2026*..... 7

Diritto Urbanistico.....8

- Azione della Procura a Milano: ristrutturazione edilizia o nuova costruzione al centro del dibattito urbanistico | *23 giugno 2026*..... 8
- Torre di via Stresa: una sentenza che può ridefinire il dibattito urbanistico | *23 giugno 2026* 8
- L.R. Lombardia n. 11/2026 recante “*Disposizioni in materia di insediamento di centri dati*” | *5 giugno 2026*..... 9
- Consiglio di Stato: quando una demolizione e ricostruzione resta “ristrutturazione edilizia”? | *5 giugno 2026* 13
- Silvia Gnocco commenta su *Il Sole 24 Ore* la prima legge regionale italiana dedicata ai data center | *5 giugno 2026*..... 15
- L’evoluzione del mercato immobiliare italiano – l’analisi di Guido Alberto Inzaghi | *27 maggio 2026*..... 16
- Roma: approvato definitivamente il nuovo Regolamento Edilizio | *26 maggio 2026* 16
- Piano Casa: efficacia limitata dal requisito del miliardo di capitali esteri – l’analisi di Guido Inzaghi | *19 maggio 2026*..... 17



- Decreto-legge Piano Casa: misure a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata | 14 maggio 2026 17
- Interventi edilizi su immobili condonati: il Consiglio di Stato ammette anche le ristrutturazioni | 17 aprile 2026 20
- Silenzio assenso: più certezza per i procedimenti edilizi | 17 aprile 2026 21
- SCIA già consolidata: quando il Comune non può più intervenire (TAR Milano, sent. n. 1627/2026) | 16 aprile 2026 21
- Decreto-legge Energia (DL 21/2026): approvata la legge di conversione | 16 aprile 2026 23
- Emergenza abitativa: l'effetto della guerra sul mercato immobiliare italiano | 7 aprile 2026 23

Diritto Immobiliare

Self-Storage in Europa: orientarsi tra i quadri normativi di Italia, Germania e Francia | luglio 2026

Il self-storage si sta affermando come una delle asset class più dinamiche del real estate europeo. Con la crescita degli investimenti cresce anche la complessità normativa. Pianificazione urbanistica, contrattualistica, tutela dei dati e compliance ambientale seguono logiche molto diverse da Paese a Paese: chi opera su più mercati ha bisogno di una mappa chiara per muoversi con sicurezza.

È da questa esigenza che nasce il nuovo Joint Paper realizzato da SI - Studio Inzaghi, REIUS (Germania) e Fairway (Francia): un'analisi comparata che mette a confronto i quadri normativi dei tre Paesi, pensata per investitori, sviluppatori e operatori del settore.

Per SI - Studio Inzaghi, il progetto è stato guidato dalla *Founding Partner* Ivana Magistrelli, che ha coordinato l'analisi insieme ai colleghi di REIUS e Fairway.

Il paper si inserisce in un percorso più ampio di approfondimento sulle tematiche real estate, a conferma della solidità di una collaborazione internazionale in crescita.

Per visionare il documento cliccare [qui](#).

Il nostro vademecum per gli investimenti esteri in Italia pubblicato da Chambers Global Practice Guide 2026 | 3 giugno 2026

Il nostro Studio ha contribuito alla *Chambers Real Estate Global Practice Guide*, una delle principali pubblicazioni di riferimento a livello internazionale per il settore immobiliare.

Guido Alberto Inzaghi, Ivana Magistrelli, Silvia Gnocco e Gabriele Paladini hanno redatto il capitolo dedicato all'Italia, offrendo una panoramica dettagliata del quadro giuridico e fiscale del Paese in materia immobiliare, comprese le transazioni immobiliari, i veicoli di investimento, la pianificazione edilizia e urbanistica, la tassazione immobiliare, le locazioni commerciali e appalti.

La *Real Estate Global Practice Guide 2026* analizza le principali tendenze ed evoluzioni in 50 giurisdizioni del settore immobiliare.

Cliccare [qui](#) per scaricare la guida.

Piano Casa: il mercato residenziale italiano ha bisogno di riforme strutturali | 19 maggio 2026

Ne parlano Ivana Magistrelli e Gabriele Paladini nel loro ultimo contributo su *BeBeez*.



Il Piano Casa del Governo riaccende il dibattito su un tema che il settore immobiliare conosce bene: l'Italia soffre di una cronica carenza di offerta residenziale, soprattutto di immobili nuovi, efficienti e accessibili.

In Europa il comparto residenziale è tra le principali *asset class* per gli investitori istituzionali.

In Italia, invece, vari ostacoli frenano questo settore:

- (i) Locazioni troppo rigide: il modello 4+4 del 1998 è anacronistico rispetto alle esigenze di oggi. Serve più flessibilità per attrarre il *build-to-rent* e favorire l'*affordable housing*.
- (ii) *Rent-to-buy* incompiuto: a oltre dieci anni dalla sua introduzione, lo strumento ha visto un utilizzo limitato. È necessaria una revisione profonda, sia contrattuale che fiscale.
- (iii) Fiscalità penalizzante: il sistema attuale disincentiva sia la domanda che l'offerta. Interventi mirati sull'IVA potrebbero dare un impulso concreto al settore.

[Qui](#) l'articolo completo.

Tax

Trust e immobili: nuove regole in arrivo per le imposte ipotecaria e catastale | 23 giugno 2026

L'art. 13 dello schema di D.Lgs. Correttivo *Omnibus*, approvato dal Consiglio dei Ministri il 10 giugno 2026 e ora all'esame del Parlamento, interviene sulla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari relativi ai trust.

Art. 4-bis D.Lgs. 346/90 (art. 90 D.Lgs. 123/2025 dal 1° gennaio 2027)

Il regime attuale: tassazione in uscita/opzione per la tassazione in entrata solo per l'imposta su successioni e donazioni

- Regola generale: Tassazione "in uscita": l'imposta su successioni/donazioni si applica al trasferimento dei beni dal trust ai beneficiari.
- Opzione: Tassazione "in entrata": è possibile optare per l'imposizione al momento del conferimento dei beni in trust.

Attualmente l'opzione per la tassazione in entrata fa riferimento alla sola imposta sulle successioni e donazioni. Le imposte ipotecaria e catastale restano fuori dal perimetro dell'opzione, quindi, di regola, queste imposte si applicheranno in misura proporzionale al momento del trasferimento degli immobili dal trust ai beneficiari del trust (cfr. Agenzia delle Entrate, Circolare n. 34 del 2022).

Sintesi della situazione attuale

Come rilevato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 34 del 2022:

- le imposte ipotecaria e catastale sono dovute per le formalità di trascrizione di atti che importano trasferimento di proprietà di immobili e per le volture catastali conseguenti ai medesimi atti;
- secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione in materia di trust, gli atti di dotazione dei beni in trust comportano trasferimenti di beni meramente strumentali agli scopi del trust e non si traducono in effettivi trasferimenti di ricchezza dal disponente al trustee;
- l'effettivo trasferimento di ricchezza mediante un'attribuzione patrimoniale stabile si realizza solo all'atto di attribuzione del bene al beneficiario del trust;
- pertanto, le formalità e le volture catastali eseguite in dipendenza del conferimento di immobili al trust sono soggette alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 200 euro e non in misura proporzionale (di regola, 3% o 4%).

Cosa cambia: l'opzione estesa alle imposte ipotecaria e catastale

Tutte le imposte in esame – imposta sulle successioni/donazioni, imposta ipotecaria e imposta catastale – potranno essere corrisposte al momento del conferimento degli immobili in trust, con un'unica scelta operativa.

Si realizza così il pieno coordinamento tra le diverse imposte indirette gravanti sui trasferimenti immobiliari nell'ambito del trust.

Considerazioni sulla nuova norma

L'atto di attribuzione degli immobili al beneficiario del trust sarà soggetto alle imposte ipotecaria e catastale (ad es. 3%) salvo che il disponente abbia optato per anticipare le imposte proporzionali al momento del conferimento dei beni al trust.

La nuova disposizione non precisa, al momento, se l'opzione deve riguardare necessariamente tutte le imposte indirette (successioni/donazioni, ipotecaria e catastale) o se è possibile optare per regimi diversi per le varie imposte - ad es.: applicare l'imposta sulle donazioni al conferimento degli immobili al trust e rinviare le imposte ipotecaria e catastale al successivo trasferimento degli immobili dal trust al beneficiario.

Nonostante questa norma di coordinamento, restano alcune questioni aperte sull'applicazione delle imposte indirette nelle varie configurazioni del trust.

Le nuove imposte su successioni, donazioni e trust | 4 giugno 2026

Il nostro *Partner* Gabriele Paladini offre il proprio contributo alla sezione "Tax & Legal" di *Wall Street Italia*, dedicato all'analisi del nuovo Testo Unico sulle imposte di successione, donazioni e trust.

Attraverso un approfondimento delle principali novità normative, Paladini esamina le opportunità offerte dalle nuove misure per la tutela dei patrimoni familiari e il passaggio generazionale, soffermandosi inoltre sugli strumenti più efficaci per la pianificazione patrimoniale, tra cui holding fiduciarie e società semplici.

L'articolo è disponibile cliccando [qui](#).

Diritto Urbanistico

Azione della Procura a Milano: ristrutturazione edilizia o nuova costruzione al centro del dibattito urbanistico | 23 giugno 2026

Nel dibattito urbanistico milanese, l'avv. Guido Alberto Inzaghi, in un intervento su *Il Foglio*, richiama l'attenzione sulla persistente incertezza interpretativa della normativa edilizia.

In un contesto segnato da interpretazioni non univoche della nozione di ristrutturazione edilizia e da un confronto sempre più acceso tra amministrazioni, operatori del settore e magistratura, Inzaghi richiama l'attenzione su un elemento centrale: la persistente incertezza interpretativa della normativa vigente.

Analizzando due recenti pronunce del Consiglio di Stato - la n. 8542/2025 e la n. 4155/2026 - Inzaghi evidenzia come esse adottino criteri non perfettamente sovrapponibili nel distinguere la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione. Una divergenza che conferma la crescente complessità del quadro normativo e, in alcuni passaggi, la sua difficoltà di adattamento alle esigenze della rigenerazione urbana contemporanea.

Il contributo si inserisce in una riflessione più ampia che riguarda non solo Milano, ma l'intero sistema urbanistico nazionale: quando un concetto cardine come quello di "ristrutturazione" è oggetto di letture differenti anche ai più alti livelli della giustizia amministrativa, emerge con forza l'esigenza di un intervento legislativo in grado di garantire maggiore certezza del diritto a operatori, amministrazioni e cittadini.

Per leggere l'articolo completo cliccare [qui](#).

Torre di via Stresa: una sentenza che può ridefinire il dibattito urbanistico | 23 giugno 2026

Guido Inzaghi è intervenuto su *Milano Finanza* commentando la sentenza di assoluzione relativa al caso della Torre di via Stresa, una decisione che potrebbe incidere significativamente sul futuro dell'urbanistica milanese.

Secondo Inzaghi, si tratta di una pronuncia particolarmente significativa perché potrebbe contribuire a riportare il confronto dal piano penale a quello amministrativo, restituendo maggiore certezza agli operatori e ai funzionari chiamati a rilasciare i titoli edilizi. La sentenza riguarda il caso della Torre di via Stresa, dove era stato contestato l'utilizzo di titoli edilizi diretti per un intervento che, secondo l'accusa, avrebbe richiesto la preventiva approvazione di un piano attuativo. Il Tribunale ha assolto gli imputati con la formula «*il fatto non costituisce reato*».

La rilevanza della decisione va oltre il singolo procedimento. La vicenda rappresenta infatti un banco di prova per una delle questioni più dibattute negli ultimi anni: la possibilità di realizzare determinati interventi edilizi tramite SCIA o permesso di costruire senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.

Ma il vero tema che emerge dall'analisi di Inzaghi riguarda la necessità di una maggiore chiarezza normativa.

La sentenza potrebbe contribuire a ridurre l'incertezza che ha caratterizzato il settore immobiliare milanese, ma da sola non sembra sufficiente a garantire una piena ripartenza dei cantieri.

Le nuove regole adottate dal Comune dopo l'avvio delle indagini, infatti, si confrontano con strumenti urbanistici concepiti secondo logiche precedenti, generando possibili disallineamenti interpretativi.

Per questo, secondo Inzaghi, il sistema necessita di un intervento strutturale: da un lato una possibile revisione del Testo Unico dell'Edilizia, per chiarire il confine tra ristrutturazione e nuova costruzione; dall'altro una revisione del PGT coerente con il nuovo orientamento interpretativo.

La vicenda milanese dimostra ancora una volta come il tema centrale non sia soltanto la conclusione dei procedimenti giudiziari, ma soprattutto la costruzione di un quadro normativo chiaro, stabile e prevedibile. Una condizione essenziale per consentire agli operatori di investire, alle amministrazioni di decidere e alle città di programmare il proprio sviluppo.

Per leggere l'articolo completo cliccare [qui](#).

L.R. Lombardia n. 11/2026 recante “*Disposizioni in materia di insediamento di centri dati*” | 5 giugno 2026

Il 26 maggio 2026, il Consiglio Regionale ha approvato una disciplina per la realizzazione, l'ampliamento e il monitoraggio dei centri dati in Lombardia.

Si tratta della prima regione italiana che si dota di una disciplina organica per i centri dati.

La legge regionale n. 11/2026 è entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 23 del 5 giugno 2026.

Finalità della legge (art. 1)

La L.R. n. 11/2026 persegue quattro obiettivi principali:

- (i) sostenere la crescita del sistema produttivo, attraverso lo sviluppo tecnologico e la promozione degli investimenti pubblici e privati nel settore dei centri dati;
- (ii) promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e la tutela dell'ambiente, favorendo tramite strumenti di perequazione territoriale e compensazioni ambientali, la salvaguardia delle risorse ambientali, la rigenerazione urbana, la riduzione del consumo di suolo, la bonifica ambientale, ecc.;
- (iii) garantire l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, incentivando il ricorso a fonti a impatto carbonico neutrale, il riutilizzo del calore di scarto e lo sviluppo di tecnologie per la riduzione dei consumi energetici;
- (iv) assicurare che l'insediamento dei centri dati avvenga in coerenza con la capacità delle reti infrastrutturali esistenti.

Priorità insediative ed energetico-ambientali e misure premiali (artt. 2 e 3)

La L.R. n. 11/2026 individua specifiche priorità insediative ed energetiche-ambientali per la realizzazione e l'ampliamento dei centri dati, ossia:

- (a) l'insediamento dei centri dati nelle aree individuate dai comuni come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, aree dismesse, contaminate, degradate, inutilizzate, avendo riguardo anche della prossimità e compatibilità del sito con le infrastrutture elettriche;
- (b) l'utilizzo di energia da fonti a impatto carbonico neutrale;
- (c) il riutilizzo dell'energia termica prodotta dai sistemi di raffreddamento in processi di teleriscaldamento;
- (d) l'adozione di soluzioni tecnologiche per il raffreddamento dei centri dati ad elevata efficienza idrica, che limitino il prelievo di acqua per uso potabile e favoriscano il riutilizzo delle risorse idriche.

Il rispetto di una o più di queste priorità consente l'accesso a misure premiali, anche cumulabili tra loro, tra cui:

- (a) la riduzione dei termini del procedimento di valutazione di compatibilità (vedi sotto);
- (b) l'adozione di protocolli di semplificazione;
- (c) la priorità nell'assegnazione di finanziamenti regionali per l'innovazione digitale e per interventi di rigenerazione urbana e territoriale;
- (d) la riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 19, co. 1, del D.P.R. n. 380/2001 (i.e. costo di trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi), in misura determinata dai comuni tra un minimo del 10% e un massimo del 30%;
- (e) la riduzione della superficie destinata a parcheggi pertinenziali, nella misura del 50%, incrementabile fino al 75%, con deliberazione del consiglio comunale o con variante al PGT;
- (f) misure premiali ulteriori rispetto quelle previste alle precedenti lettere, definite dai comuni nella propria disciplina urbanistica.

Le priorità insediative, energetico-ambientali e le relative misure premiali, dovranno essere ulteriormente specificate con deliberazioni della Giunta Regionale da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Misure per l'accelerazione dei procedimenti autorizzatori (art. 4)

Al fine di accelerare i procedimenti autorizzativi relativi ai centri dati, la L.R. n. 11/2026:

- individua nella Regione l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 8 del D.L. n. 21/2026, convertito dalla L. n. 49/2026;
- istituisce presso la direzione regionale competente, da inviarsi con deliberazione di Giunta Regionale nel termine di 30 giorni dall'entrata in vigore della L.R. n. 11/2026, uno Sportello regionale per i centri dati, incaricato della gestione del procedimento unico di competenza regionale;
- prevede che la Regione si avvalga del supporto tecnico-scientifico di ARPA nell'esercizio delle funzioni autorizzative;
- dispone che i progetti di realizzazione e ampliamento dei centri dati siano corredati da una relazione energetica, redatta secondo criteri e contenuti che saranno definiti con successiva deliberazione della Giunta regionale;

- istituisce una task force regionale (composta da rappresentanti di Regione, ARPA, ATS, ERSAF, Province, Città Metropolitana di Milano e ANCI Lombardia) con il compito di elaborare linee di indirizzo tecnico-amministrativo volte ad accelerare e uniformare i procedimenti AIA e AUA relativi ai centri dati; le linee guida devono essere approvate dalla Giunta Regionale con deliberazione da assumersi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L.R. n. 11/2026.

Profili urbanistici (art. 5)

(a) Destinazioni d'uso

I centri dati con potenza richiesta di connessione:

- oltre a 5 MW sono classificati con destinazione d'uso produttiva;
- fino a 5 MW sono compatibili con la destinazione d'uso produttiva, terziaria e direzionale.

La L.R. n. 11/2026 ammette l'insediamento dei centri dati anche in aree destinate a servizi tecnologici quando l'infrastruttura è integrata con impianti di teleriscaldamento per il recupero del calore prodotto dai sistemi di raffreddamento; resta ferma la qualificazione dell'intervento come insediamento produttivo ai fini del contributo di costruzione.

(b) Contributo di costruzione

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione e della definizione delle dotazioni territoriali, i centri dati sono qualificati come insediamenti di carattere produttivo.

Per gli interventi localizzati su aree che comportano consumo di suolo agricolo nello stato di fatto è previsto un incremento del contributo di costruzione pari al 100%, elevato al 200% nelle aree naturali tutelate dalla L.R. n. 86/1983, da destinare a misure compensative ecologiche, ambientali, energetiche e di riqualificazione urbana e territoriale, anche realizzabili direttamente dall'operatore previo accordo con il Comune.

(c) Parametri di potenza termica e di connessione

Il piano attuativo o l'istanza di titolo abilitativo per la realizzazione o l'ampliamento di un centro dati deve indicare:

- il parametro della potenza termica nominale dei gruppi elettrogeni di emergenza (espressa in MW), rilevante anche ai fini del coordinamento con le procedure di verifica di assoggettabilità a VIA e di VIA; nel caso di piano attuativo, tale valore ha carattere indicativo e sarà definito puntualmente in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- il parametro della potenza richiesta di connessione.

(d) Accordi territoriali per insediamenti sovracomunali

I centri dati con potenza richiesta di connessione superiore a 10 MW sono qualificati come interventi di rilevanza sovracomunale e sono sottoposti a una valutazione di compatibilità, attraverso una conferenza consultiva di concertazione.

La conferenza è convocata, su richiesta del Comune interessato:

- dalla Città Metropolitana di Milano o dalla Provincia territorialmente competente;
- dalla Regione, nel caso di interventi con potenza richiesta di connessione superiore a 50 MW, o localizzati in ambiti interprovinciali o soggetti a procedimento autorizzatorio unico di competenza regionale.

La conferenza è finalizzata alla sottoscrizione di un accordo territoriale di pianificazione sovracomunale per la definizione di misure perequative e compensative in relazione agli impatti territoriali, ambientali, infrastrutturali e sociali dell'insediamento.

Le modalità di svolgimento della valutazione di compatibilità nell'ambito della conferenza, della procedura di sottoscrizione dell'accordo territoriale e i criteri per la determinazione delle misure perequative e compensative saranno definiti con successiva deliberazione della Giunta regionale, da assumersi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L.R. n. 11/2026.

Misure di accelerazione per l'individuazione delle aree di insediamento dei centri dati (art. 6)

Al fine di favorire l'insediamento dei centri dati, la L.R. n. 11/2026 assegna ai Comuni i seguenti compiti:

- individuare o aggiornare, con deliberazione del Consiglio comunale, le aree dismesse, contaminate, degradate, inutilizzate o sottoutilizzate presenti sul territorio comunale, nonché le aree interessate da centri dati esistenti, di nuova realizzazione o oggetto di ampliamento, entro 365 giorni dall'entrata in vigore della L.R. n. 11/2026;
- aggiornare annualmente tale ricognizione, qualora siano intervenute variazioni sostanziali;
- trasmettere le informazioni geolocalizzate alla Regione e alla Città Metropolitana o Provincia territorialmente competente, tenute a pubblicare i dati raccolti sui rispettivi geoportali.

Norme transitorie e finali (art. 9)

La L.R. n. 11/2026 prevede che:

- la disciplina dei procedimenti autorizzativi unici di competenza regionale (art. 4 L.R. n. 11/2026) si applica alle istanze per la realizzazione o l'ampliamento dei centri dati presentate successivamente alla pubblicazione sul BURL delle linee di indirizzo tecnico-amministrativo, elaborate dalla task force regionale (art. 4, co. 8 L.R. n. 11/2026);
- i procedimenti di AIA pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale sono conclusi da Città Metropolitana o dalla Provincia territorialmente interessata;
- la procedura relativa alla sottoscrizione degli accordi territoriali di pianificazione sovracomunale (art. 5 L.R.) si applica alle istanze di piano attuativo o titolo edilizio presentate dopo la pubblicazione sul BURL delle deliberazioni regionali relative le modalità di svolgimento della suddetta procedura e la definizione dei criteri per la determinazione delle misure perequative e compensative.

Per l'esame puntuale delle disposizioni si rinvia al testo della L.R. Lombardia n. 11/2026 cliccando [qui](#).

Consiglio di Stato: quando una demolizione e ricostruzione resta "ristrutturazione edilizia"? | 5 giugno 2026

Con sentenza, Sez. IV, n. 4155/2026, il Consiglio di Stato affronta alcuni dei temi più attuali del diritto urbanistico:

- distinzione tra ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica;
- utilizzo dei volumi condonati ai fini delle premialità edilizie;
- rapporto tra permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica;
- effetti della dichiarazione di incostituzionalità delle norme regionali che attribuiscono bonus edificatori.

La vicenda

Il Comune di Savigliano aveva rilasciato un permesso di costruire per la demolizione di una vecchia torrefazione dismessa e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, più alto e più voluminoso rispetto al manufatto esistente.

Le proprietarie confinanti hanno contestato il titolo edilizio sostenendo, tra l'altro, che l'intervento fosse incompatibile con la disciplina urbanistica applicabile e che le premialità utilizzate fossero illegittime.

Dal TAR al Consiglio di Stato

In primo grado il TAR Piemonte aveva dichiarato il ricorso inammissibile, escludendo la sussistenza di un concreto pregiudizio per le confinanti.

Il Consiglio di Stato, invece, riconosce la loro legittimazione e il loro interesse ad agire, affermando che i proprietari confinanti possono contestare un intervento edilizio quando siano dedotte violazioni urbanistiche potenzialmente idonee a incidere sulla loro sfera giuridica.

Un singolo edificio non basta per parlare di ristrutturazione urbanistica

Uno dei principali motivi di ricorso riguardava la qualificazione dell'intervento.

Secondo le appellanti, la sostituzione del complesso industriale con un edificio residenziale avrebbe modificato l'intero assetto dell'isolato e avrebbe richiesto un piano attuativo.

Il Consiglio di Stato non condivide questa impostazione e ricorda che la ristrutturazione urbanistica riguarda la trasformazione del tessuto urbanistico nel suo complesso e non il semplice rifacimento di un singolo edificio.

La nozione attuale di ristrutturazione edilizia

La sentenza conferma un orientamento giurisprudenziale: la ristrutturazione edilizia non coincide più con la mera conservazione dell'esistente.

Anche interventi di demolizione e ricostruzione che comportano modifiche significative della sagoma, del sedime, dei prospetti e delle caratteristiche tipologiche possono rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia.

L'elemento decisivo rimane l'esistenza di un edificio preesistente da sostituire.

Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: il criterio distintivo

Il Consiglio di Stato ribadisce che la vera differenza tra le due categorie non risiede nel grado di trasformazione dell'opera.

Ciò che distingue la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è la presenza di un manufatto preesistente che costituisce il punto di partenza dell'intervento.

La nuova costruzione, invece, implica una trasformazione del territorio che introduce un organismo edilizio nuovo.

I volumi condonati entrano nello "stato legittimo" dell'immobile

Di particolare interesse è il passaggio dedicato ai volumi oggetto di condono.

Secondo il Consiglio di Stato, una volta intervenuta la sanatoria, quei volumi devono essere considerati pienamente legittimi e possono essere utilizzati come base per il calcolo di successivi incrementi volumetrici.

In assenza di un espresso divieto legislativo, non è possibile riservare alle opere condonate un trattamento peggiore rispetto agli immobili originariamente autorizzati.

Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica operano su piani diversi

La sentenza affronta anche il rapporto tra titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica.

Il Consiglio di Stato conferma che i due provvedimenti sono autonomi e possono essere rilasciati in momenti differenti.

Il permesso di costruire può quindi essere rilasciato anche prima del nullaosta paesaggistico, ma resta inefficace fino all'ottenimento di quest'ultimo e non consente l'avvio dei lavori.

Il motivo accolto: le premialità edilizie fondate su norme incostituzionali

L'unica censura accolta riguarda le disposizioni della normativa regionale piemontese che consentivano le premialità sfruttate nel presente intervento edilizio.

Queste norme sono state successivamente dichiarate incostituzionali dalla Corte costituzionale.

Per il Consiglio di Stato, la declaratoria di illegittimità costituzionale incide anche sui titoli edilizi rilasciati in applicazione di quelle disposizioni.

Infatti, secondo il Supremo Consesso: *"la declaratoria di illegittimità costituzionale di una legge applicata dall'amministrazione nell'esercizio del potere dà luogo a una fattispecie di invalidità "sopravvenuta" – che si caratterizza per la configurazione di un vizio originario quanto alla decorrenza, vista la retrodatazione ex tunc delle sentenze del giudice delle leggi, ma*

sopravvenuto quanto alla riconoscibilità – e legittima il giudice all'annullamento del provvedimento, qualora il ricorrente abbia articolato uno specifico motivo di ricorso, relativo alla dedotta incostituzionalità della norma (Cons. Stato, Sez. IV, 4 maggio 2023, n. 4523). Pertanto, in parziale accoglimento dell'appello, occorre accertare – ai soli fini risarcitori ex art. 34, co. 3, cod. proc. amm. – l'illegittimità del permesso di costruire nei limiti della censura appena scrutinata”.

L'esito della sentenza

L'appello viene accolto solo in parte.

Il Consiglio di Stato respinge tutte le contestazioni relative alla qualificazione dell'intervento, alle volumetrie, alle altezze e agli aspetti paesaggistici.

Accerta però l'illegittimità del permesso di costruire nella misura in cui esso si fonda su norme regionali successivamente dichiarate incostituzionali.

L'accertamento viene pronunciato esclusivamente ai fini risarcitori, poiché nel frattempo era venuto meno l'interesse all'annullamento del titolo.

Clicca [qui](#) per la sentenza completa.

Silvia Gnocco commenta su *Il Sole 24 Ore* la prima legge regionale italiana dedicata ai data center | 5 giugno 2026

La Lombardia è la prima Regione italiana ad aver introdotto una disciplina organica dedicata ai data center, un settore sempre più strategico per lo sviluppo digitale e per l'attrazione di investimenti infrastrutturali.

Nell'articolo pubblicato da *Real Estate 24 – Il Sole 24 Ore*, Silvia Gnocco, *partner e co-founder* dello Studio SI – Inzaghi, ha illustrato alcuni dei principali profili applicativi della nuova normativa regionale, soffermandosi in particolare sugli aspetti autorizzativi e urbanistici destinati a incidere concretamente sulle future operazioni di sviluppo.

Tra i punti evidenziati da Silvia vi è la scelta del legislatore regionale di attribuire alla Regione un ruolo centrale nei procedimenti autorizzativi relativi ai data center di maggiore dimensione, introducendo inoltre specifici meccanismi di coordinamento territoriale per gli interventi di rilevanza sovracomunale.

Particolare attenzione è stata dedicata anche alla nuova qualificazione urbanistica dei data center, che la legge riconduce, per la prima volta in modo espresso, alla categoria degli insediamenti produttivi.

Una scelta destinata ad avere effetti significativi sotto il profilo degli oneri urbanistici e della pianificazione territoriale, contribuendo a definire un quadro regolatorio più chiaro per operatori e investitori.

Come evidenziato da Silvia Gnocco nell'intervista, un ulteriore elemento di rilievo riguarda la disciplina transitoria introdotta nel testo definitivo della legge.

La versione approvata ha infatti evitato il rischio di un blocco generalizzato dei procedimenti già in corso, consentendo la prosecuzione delle istanze pendenti secondo le regole vigenti e garantendo maggiore continuità agli investimenti programmati.

La nuova disciplina lombarda rappresenta un passaggio particolarmente significativo in un contesto caratterizzato da una forte crescita del settore e da una crescente domanda di certezza normativa. Proprio per questo motivo, il contributo degli operatori e dei professionisti chiamati a confrontarsi quotidianamente con questi progetti assume un ruolo centrale nella lettura e nell'applicazione delle nuove regole.

Cliccare [qui](#) per l'articolo completo.

L'evoluzione del mercato immobiliare italiano – l'analisi di Guido Alberto Inzaghi | 27 maggio 2026

Il nostro *Managing Partner* Guido Alberto Inzaghi ha commentato ne *Il Sole 24 Ore* l'evoluzione del mercato immobiliare italiano, che sta vivendo una fase di ripresa trainata da asset class come data center, retail e hospitality.

Milano continua, infatti, a confermarsi un mercato dinamico e attrattivo per gli investitori, grazie alla qualità dei progetti e alla capacità di intercettare nuovi trend del real estate.

Tuttavia, Inzaghi evidenzia che il settore deve oggi confrontarsi anche con le difficoltà legate ai cantieri fermi e al rallentamento di alcune operazioni, fattori che rendono ancora più importante puntare su visione strategica, rigenerazione urbana e sviluppo di progetti solidi e sostenibili nel lungo periodo.

Cliccare [qui](#) per l'articolo completo.

Roma: approvato definitivamente il nuovo Regolamento Edilizio | 26 maggio 2026

Il 12 maggio 2026 l'Assemblea Capitolina ha approvato definitivamente il nuovo Regolamento Edilizio di Roma Capitale. Il provvedimento aggiorna in modo sostanziale la disciplina edilizia romana, introducendo norme orientate alla sostenibilità ambientale, all'adattamento climatico, all'efficienza energetica e alla rigenerazione urbana.

Le principali novità riguardano:

- (a) l'introduzione di criteri ambientali obbligatori nei nuovi interventi edilizi;
- (b) una maggiore attenzione alla permeabilità dei suoli e alla riduzione delle isole di calore urbane;
- (c) nuovi obblighi relativi al verde urbano e alle alberature;
- (d) la promozione di impianti fotovoltaici e sistemi energetici sostenibili;
- (e) la semplificazione degli interventi di efficientamento energetico;
- (f) l'introduzione di misure per il recupero e il riuso delle acque meteoriche.

Con riferimento al tema del verde e della permeabilità, il nuovo regolamento prevede una quota minima di superficie permeabile negli interventi di nuova edificazione, incentivando la realizzazione di verde in piena terra e introducendo criteri specifici per la mitigazione climatica e l'ombreggiamento degli spazi urbani.

Dal punto di vista operativo, il nuovo regolamento comporterà una maggiore attenzione progettuale agli aspetti ambientali, nuove verifiche tecniche in fase autorizzativa e l'adeguamento delle pratiche edilizie ai nuovi standard comunali, con possibili vantaggi urbanistici per gli interventi caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità.

Il provvedimento si coordina inoltre con il c.d. Decreto Salva Casa, con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG e con la normativa regionale in materia di rigenerazione urbana.

Resta fermo che alcuni profili applicativi potranno essere ulteriormente chiariti mediante future circolari interpretative e disposizioni attuative di Roma Capitale.

Piano Casa: efficacia limitata dal requisito del miliardo di capitali esteri – l'analisi di Guido Inzaghi | 19 maggio 2026

Il nostro *Managing Partner* Guido Alberto Inzaghi ha commentato su *Il Sole 24 Ore* il nuovo Piano Casa approvato dal Governo, offrendo una riflessione sulle principali implicazioni urbanistiche e real estate del provvedimento.

Nel suo intervento, Inzaghi evidenzia come il piano nasca con l'obiettivo condivisibile di ampliare l'offerta abitativa sostenibile e incentivare interventi di rigenerazione urbana, ma presenti al contempo alcuni elementi di criticità che potrebbero limitarne l'efficacia applicativa. Tra questi, l'eccessiva centralizzazione della governance, la presenza di un quadro normativo ancora incerto sotto diversi profili operativi e, soprattutto, la scelta di subordinare le semplificazioni più incisive ai soli programmi sostenuti da capitali esteri superiori al miliardo di euro.

Secondo l'analisi di Inzaghi, il rischio è quello di restringere significativamente la platea degli interventi realmente beneficiari delle deroghe e degli incentivi previsti, penalizzando operazioni di scala inferiore, comunque, capaci di incidere concretamente sul disagio abitativo e sulla riqualificazione del territorio urbano. Il tema centrale resta quindi quello di individuare un equilibrio efficace tra attrazione degli investimenti, sostenibilità sociale, qualità urbana e certezza regolatoria, così da valorizzare pienamente anche le iniziative private diffuse sul territorio.

[Qui](#) l'articolo completo.

Decreto-legge Piano Casa: misure a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata | 14 maggio 2026

Il 7 maggio 2026 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica, Serie Generale n. 104, il Decreto-legge n. 66/2026 contenente "*Disposizioni urgenti per il Piano Casa*" ("**DL Piano Casa**" o il "**DL**").

Il DL Piano Casa si articola in tre pilastri, corrispondenti 1) a misure volte a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP), sociale (ERS), 2) all'istituzione del cd Fondo housing coesione, volto a sostenere gli interventi ERS e ERP e 3) a programmi di edilizia integrata (EI), destinati a soggetti che non possono accedere ai programmi ERS o ERP.

1. Interventi ERP ed ERS

Il DL Piano casa istituisce un *"Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale"* (il **"Programma Straordinario"**), con il quale è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro, da erogare negli anni dal 2026 al 2030, a favore di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Tali contributi sono erogati:

- a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali aventi come scopo l'acquisizione, la costruzione, la gestione e la cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale (**"Soggetti Attuatori"**);
- per interventi di ripristino di ERP non assegnabile per carenze manutentive e per il recupero di immobili destinati ad ERS (rispettivamente, gli **"Interventi ERS"** e gli **"Interventi ERP"**);
- con la stipula di un'apposita convenzione con Invitalia S.p.A, nel rispetto del D. Lgs. 36/2023.

Per gli Interventi ERS, le offerte sono considerate ammissibili se: 1) prevedono una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale; 2) attengono ad immobili individuati in un elenco di immobili pubblici, non redditizi e non in uso; 3) sono effettuate nell'ambito di programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati.

Al fine di assicurare l'attuazione degli Interventi ERS e ERP, il Presidente del Consiglio dei Ministri nomina un Commissario straordinario (**"CS"**), che resta in carica fino al 31 dicembre 2027.

In un'ottica di semplificazione:

- (i) il CS può operare in deroga alle previsioni di legge in analogia a quanto previsto dall'art. 13.4 DL. 104/2023. Resta ferma la funzione di indirizzo, monitoraggio e verifica attribuita alla cd. Cabina di monitoraggio;
- (ii) per l'approvazione degli atti necessari a realizzare gli Interventi ERS e ERP, il Soggetto Attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata ex art. 14-bis L. 241/1990, nella quale si considera acquisito l'assenso delle p.a. silenti, assenti o che abbiano prestato un dissenso immotivato (art. 8.2);
- (iii) nell'ambito della realizzazione degli Interventi ERS e ERP individuati dalla Cabina di monitoraggio in ragione della relativa complessità, in caso di dissenso di una delle amministrazioni coinvolte nella conferenza di servizi, il CS può proporre che la questione passi all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni (art. 3.4 lett. A)).

2. Il Fondo housing coesione

Per il finanziamento degli Interventi ERS e ERP, il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri (il **"Dipartimento"**) è autorizzato a sottoscrivere nell'anno

2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro di un apposito fondo denominato «*Fondo housing coesione*», istituito dalla società INVIMIT SGR S.p.A. (“**Invimit**”). A tal fine il Dipartimento sottoscrive il regolamento di gestione del Fondo predisposto da Invimit, con il quale sono definite le modalità di adesione, le politiche di investimento, le tempistiche di realizzazione degli interventi, le procedure e le modalità di verifica, di controllo e di rendicontazione degli stessi.

Le quote del Fondo possono essere sottoscritte, stipulando con Invimit accordi di finanziamento ex art. 59 Reg. (UE) 2021/1060, anche (i) dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano e (ii) dalle amministrazioni centrali titolari di Programmi nazionali che hanno destinato nei rispettivi programmi risorse alle priorità relative all’edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili. In tali casi nell’ambito del Fondo sono istituiti comparti dedicati al Dipartimento, nonché a ciascuna regione, provincia autonoma o amministrazione centrale sottoscrittrice, idonei a garantire una adeguata segregazione contabile relativa alle risorse europee e nazionali.

3. Programmi EI

Il DL prevede inoltre programmi infrastrutturali per soggetti per cui l’accesso al libero mercato abitativo rappresenta comunque un onere economico non sostenibile, ma che non possono accedere agli interventi ERS o ERP: i programmi infrastrutturali di edilizia integrata (“**Programmi EI**”). I tratti salienti dei Programmi EI sono sintetizzabili come segue:

- sono realizzati prevalentemente con investimenti privati, essendo lo spazio per le risorse pubbliche limitato a quelle eventualmente disponibili a legislazione vigente;
- sono volti alla realizzazione congiunta, nello stesso contesto territoriale, di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera non convenzionata;
- segnatamente, l’investimento è destinato agli interventi di edilizia convenzionata in misura non inferiore al 70% dell’importo dell’investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale;
- gli interventi di edilizia convenzionata sono finalizzati alla locazione o vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate a soggetti quali studenti universitari fuori sede o lavoratori del settore privato. Tale prezzo e canone calmierati devono in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 % rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona.

Nel caso che gli interventi di edilizia integrata avvengano mediante programmi di investimento di interesse strategico ai sensi dell’articolo 13 DL. n. 104/2023, nei quali sia presente anche un investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, viene nominato il Commissario straordinario di Governo ai sensi del citato art. 13.

Il Commissario straordinario di Governo:

- (i) dispone dei poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 dell’articolo 13 DL. n. 104/2023. Segnatamente, gli atti amministrativi necessari alla realizzazione dell’investimento di preminente interesse strategico sono rilasciati nell’ambito di una conferenza di servizi semplificata che, in caso di esito positivo, termina con un’autorizzazione unica. L’autorizzazione unica ha effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti;
- (ii) può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, nonché, su base convenzionale, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate.

In aggiunta, per gli interventi di edilizia convenzionata si prevedono alcune agevolazioni, fra cui:

- (a) si applicano i citati articoli 3.4 lett. A) e 8 comma 2 del DL;
- (b) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;
- (c) gli interventi edilizi possono essere attuati in parallelo alle attività di bonifica, i cui costi possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione, previo consenso del comune interessato. In tale caso, la presentazione del titolo deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica.

Il testo completo del decreto è disponibile [qui](#).

Interventi edilizi su immobili condonati: il Consiglio di Stato ammette anche le ristrutturazioni | 17 aprile 2026

Con la sentenza n. 2848/2026, il Consiglio di Stato (Sez. IV) si è espresso su un caso di rigetto di un'istanza di accertamento di conformità relativa a opere realizzate su un immobile già oggetto di condono ex art. 31 L. 47/1985.

In particolare, il Comune aveva negato la sanatoria ritenendo che gli interventi configurassero una nuova opera non assentibile e che, trattandosi di immobile condonato, lo stesso potesse essere oggetto esclusivamente di interventi manutentivi.

Il Consiglio di Stato, accogliendo l'appello, ha affermato il seguente principio di diritto: *"In primo luogo, pur se secondo una consolidata ma risalente giurisprudenza un immobile condonato può essere oggetto solo di interventi manutentivi e non di nuove opere, appare preferibile ritenere, sulla base dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del d.P.R. n. 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia, posto che il rilascio del titolo in sanatoria, pur costituendo una fattispecie eccezionale di legge, alla luce del generale principio dell'ordinamento italiano ed eurounitario di certezza del diritto, che non ammette zone "grigie" e che è stato recentemente confermato dalla Corte Costituzionale come bene munito di tutela costituzionale, ed in conformità alle previsioni costituzionali di cui agli articoli 41 e 42 di tutela dell'iniziativa economica e della proprietà, deve necessariamente conferire al bene una piena legittimità giuridica sotto il profilo edilizio, ai fini di un suo godimento e di un suo commercio giuridico rispettosi delle esigenze di interesse pubblico generale sottese alla qualità, sicurezza e salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, al diritto alla casa e al benessere economico dei lavoratori, delle comunità locali e dell'intero Paese."*

Alla luce di questo principio, il Consiglio di Stato, discostandosi da un orientamento giurisprudenziale prevalente, ha ritenuto che un immobile già oggetto di sanatoria possa essere interessato anche da interventi qualificabili come ristrutturazione edilizia.

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

Silenzio assenso: più certezza per i procedimenti edilizi | 17 aprile 2026

Il Senato ha approvato il disegno di legge di conversione del D.L. n. 19/2026 (c.d. DL PNRR) che introduce rilevanti misure di semplificazione dei procedimenti amministrativi, intervenendo, fra gli altri, sul regime del silenzio assenso.

La legge di conversione mira a rafforzare la certezza applicativa dell'istituto, con riflessi particolarmente rilevanti anche per i titoli edilizi che si perfezionano per effetto del *silentium*.

Le principali novità in materia:

- l'attestazione del silenzio assenso è rilasciata dall'amministrazione in modalità telematica e automatica, senza più necessità di una richiesta del privato;
- nei procedimenti non ancora telematizzati, l'attestazione deve essere comunque inviata d'ufficio all'indirizzo PEC o ordinario indicato nell'istanza entro dieci giorni dalla formazione del silenzio assenso;
- decorso inutilmente tale termine, l'attestazione può essere sostituita da una dichiarazione del privato ovvero del progettista abilitato;
- recependo un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato del Consiglio di Stato (cfr. la [News di Studio del 19 marzo 2026](#)), vengono chiariti i casi in cui il silenzio assenso non si forma: istanza non ricevuta o priva degli elementi indispensabili per individuare l'oggetto e le ragioni del provvedimento richiesto.

Il testo della legge di conversione, approvato senza modifiche, ora atteso per la promulgazione e la successiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale è disponibile [qui](#).

SCIA già consolidata: quando il Comune non può più intervenire (TAR Milano, sent. n. 1627/2026) | 16 aprile 2026

Il fatto

Una società presenta una SCIA alternativa al PDC per:

- (i) demolizione di un edificio di 2 piani fuori terra a destinazione industriale/direzionale;
- (ii) ricostruzione di un edificio di 8 piani fuori terra a destinazione residenziale.

L'area è contaminata e necessita bonifica.

Cosa fa il Comune

Dopo aver dichiarato efficace la SCIA, il Comune ne annulla l'efficacia sostenendo che:

- (i) il titolo non fosse in realtà efficace, in quanto le bonifiche non erano state ultimate;
- (ii) dall'inefficacia derivasse l'applicazione della DS. n. 4/2024, con conseguente:
 - (a) riqualificazione dell'intervento come nuova costruzione;
 - (b) necessità di previa approvazione di un Piano Attuativo;

- (c) incremento degli standard urbanistici e conseguente richiesta di oltre € 700.000 a titolo di conguaglio.

Le questioni

- La SCIA è efficace se la bonifica non è conclusa?
- Il Comune può incidere sul titolo edilizio dopo il suo consolidamento rideterminando l'intervento edilizio e l'ammontare degli standard dovuti?

La risposta del TAR

Rapporto tra titolo edilizio e bonifiche

Il compimento delle bonifiche (anche semplificate) NON è un presupposto di efficacia del titolo edilizio; la SCIA può consolidarsi anche in pendenza delle bonifiche.

Tuttavia, i lavori oggetto della SCIA potranno essere cominciati solo dopo l'intervento di bonifica, salva la possibilità di realizzare le lavorazioni – autorizzate dal titolo – propedeutiche (o comunque compatibili) alle bonifiche.

Applicabilità della DS n. 4/2024

La D.S. n. 4 del 20/03/2024 non si applica ai titoli edilizi già efficaci a quella data e, pertanto, non trova applicazione nel caso della SCIA in esame.

Ne consegue che non sono applicabili né la riqualificazione dell'intervento né la necessità di un piano attuativo.

Rideterminazione degli standard

Il Comune non può rideterminare l'intervento edilizio e imporre un conguaglio degli standard dovuti, una volta decorso il termine per l'esercizio del potere di autotutela.

Con riferimento agli standard il TAR chiarisce che le previsioni in materia di aree a standard (o di monetizzazione sostitutiva): i) sono parte integrante del titolo edilizio; ii) hanno natura autoritativa.

Pertanto:

- in caso di permesso di costruire, la PA non può intervenire con l'annullamento in autotutela;
- in caso di SCIA, l'intervento del Comune può avvenire entro il limite temporale per l'esercizio del potere di autotutela.

Il principio chiave

Una volta consolidata la SCIA, il Comune può intervenire solo in autotutela nei termini di legge.

Il principio esprime l'esigenza di certezza dei titoli edilizi individuando dei limiti ai ripensamenti della pubblica amministrazione.

Decisione

La sentenza annulla:

- il diniego di efficacia della SCIA;
- la riqualificazione tardiva del titolo edilizio;
- il conguaglio economico degli standard.

Decreto-legge Energia (DL 21/2026): approvata la legge di conversione | 16 aprile 2026

L'8 aprile 2026, il Senato ha approvato la legge di conversione, con modificazioni, del Decreto-legge n. 21/2026 (cd. DL Energia o DL Bollette), già approvato dal Consiglio dei Ministri il 18 febbraio 2026.

L'approvazione definitiva conferma l'impianto del decreto, introducendo alcune modifiche che rafforzano ulteriormente le misure volte alla riduzione del costo dell'energia, al sostegno della competitività delle imprese e alla decarbonizzazione del sistema industriale, nonché alla gestione della saturazione virtuale delle reti elettriche.

Riveste particolare rilievo la disciplina introdotta dall'art. 8 in materia di procedimento autorizzatorio unico per la realizzazione e l'ampliamento dei data center e delle relative infrastrutture di connessione, sostanzialmente confermata anche in sede di conversione.

In sintesi, la disposizione prevede:

- il rilascio, da parte dell'autorità competente in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), dell'autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento e l'esercizio dei data center e delle relative reti di connessione di utenza;
- l'avvio del procedimento unico su iniziativa del proponente, mediante presentazione di un'istanza di autorizzazione unica;
- la conclusione del procedimento entro un termine ordinario di 10 mesi;
- il rilascio dell'autorizzazione unica all'esito della Conferenza di Servizi.

Con la conversione in legge, le disposizioni acquistano stabilità e piena efficacia, consolidando un quadro normativo volto a semplificare e accelerare lo sviluppo delle infrastrutture digitali strategiche nel Paese.

Si rinvia alla [news](#) precedentemente pubblicata dallo Studio per un'analisi più approfondita del procedimento autorizzatorio.

Emergenza abitativa: l'effetto della guerra sul mercato immobiliare italiano | 7 aprile 2026

Nel quadro dell'emergenza abitativa italiana, al centro del dibattito resta la necessità di attrarre nuovi capitali e rendere il mercato immobiliare più dinamico e accessibile. In questo contesto si

inserisce l'intervento dell'avvocato Guido Inzaghi, che offre una chiave di lettura internazionale e finanziaria del settore.

Secondo Inzaghi, le tensioni geopolitiche in Medio Oriente non stanno frenando gli investimenti immobiliari in Italia, ma al contrario stanno favorendo una riallocazione dei capitali verso l'Europa. I grandi fondi, infatti, vedono nel contesto attuale un'opportunità per diversificare.

In questo scenario, l'Italia emerge come destinazione particolarmente attrattiva. Inzaghi individua due settori chiave: da un lato il comparto turistico, che può intercettare i flussi deviati dal Medio Oriente; dall'altro il residenziale, sostenuto da una cronica carenza di offerta e da rendimenti considerati competitivi.

Non solo i grandi fondi: anche gli investitori privati ad alta capacità patrimoniale guardano con interesse al mercato italiano, attratti sia dagli incentivi fiscali sia da prezzi ancora relativamente contenuti in città come Roma e Milano rispetto ad altre metropoli globali.

Tuttavia, Inzaghi sottolinea anche le criticità. La crisi geopolitica, infatti, incide indirettamente sul settore edilizio attraverso l'aumento dei costi energetici e di costruzione, aggravando il problema dell'accessibilità abitativa. In città come Milano, dove il costo dei terreni è elevato, ciò rende più difficile sviluppare nuovi progetti, tanto da spingere le amministrazioni locali a introdurre misure straordinarie, come la concessione gratuita delle aree per l'housing sociale.

In sintesi, l'analisi di Inzaghi evidenzia un paradosso: se da un lato le tensioni internazionali rafforzano l'attrattività dell'Italia per gli investitori, dall'altro aggravano le condizioni strutturali che alimentano la crisi abitativa, rendendo ancora più urgente un intervento coordinato tra pubblico e privato.

L'intero articolo è disponibile a questo [link](#).