ILLEGITTIMO BYPASSARE LA SEDE CONSILIARE PER RISTRUTTURAZIONI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. LA CORTE COSTITUZIONALE INDIRETTAMENTE BACCHETTA ANCHE IL COMUNE DI MILANO

La Corte costituzionale, con la sentenza 18 aprile 2025 n. 51, esamina la legittimità costituzionale dell'art. 4, comma 4, della legge reg. Lazio n. 7/2017, che consentiva - nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali - interventi edilizi (ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso) senza permesso di costruire in deroga. La pronuncia offre significativi rilievi, che possono orientare anche nell'attuale riflessione sul disegno di legge c.d. Salva Milano.

Il caso
La Consulta viene chiamata a vagliare la costituzionalità della norma che consentiva *"interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale"*.

In particolare, per un periodo transitorio, gli anzidetti interventi erano consentiti in assenza del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 comma 1-*bis* T.U.E. e, quindi, in assenza della delibera del Consiglio comunale.

Le ragioni della Corte
Chiarito il nucleo intangibile dell'autonomia comunale e il funzionamento del principio di sussidiarietà, la Corte incentra il proprio scrutinio sulla proporzionalità dell'incidenza della normativa regionale rispetto alla funzione di pianificazione urbanistica attribuita ai Comuni.

In particolare, si rileva come la disposizione censurata consentisse, di fatto, di eludere la necessaria verifica da parte del Consiglio comunale circa la sussistenza di un interesse pubblico prevalente rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici. Tale valutazione rappresenta, infatti, un elemento qualificante del *"procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14-bis"* T.U.E., al fine di verificare *"l'opportunità di consentire lo scostamento dalla disciplina del piano regolatore o dei piani attuativi"*.

La Consulta evidenzia che *"la disposizione censurata ha inciso in modo ancora più penetrante nella potestà pianificatoria, poiché ha esautorato i Consigli comunali, sia pure in via temporanea, da qualsiasi valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione degli interventi edilizi richiesti"*. Ciò, sottolinea la Corte, *"comporta il rischio di un aumento incontrollato del carico urbanistico e degli insediamenti abitativi"* e *"risulta distonico rispetto a quelle stesse finalità generali che la legge regionale"*.

Il giudice costituzionale, dunque, conclude nel senso che *"le misure di semplificazione derogatoria previste dalla disposizione censurata incidono in modo sproporzionato e pertanto illegittimo sulla funzione fondamentale dei comuni in materia di pianificazione urbanistica".*

Attualità

La pronuncia in esame offre spunti di particolare interesse in relazione alle attuali vicende giudiziarie che coinvolgono il Comune di Milano e, per riflesso, al dibattito nazionale attorno al disegno di legge n. S.1309, recante *"Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia"*, già approvato dalla Camera e in corso di esame nella ottava commissione permanente del Senato (c.d. "Salva Milano").

La Corte Costituzionale sembra, in tale contesto, offrire un implicito sostegno all'operato della Procura milanese, che bacchetta il modus operandi dell'Amministrazione comunale milanese, la quale rilasciava titoli abilitativi edilizi in deroga alle previsioni normative, demandando sostanzialmente ogni valutazione alla Commissione per il paesaggio.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: *abdurrahman.gadelrab@grplex.com*