

ULTIMISSIME DALLA GIUNTA MILANESE: MISURE RIMEDIALI PER GLI INTERVENTI ATTENZIONATI DALLA PROCURA

La Giunta Comunale ha approvato la Deliberazione 13 novembre 2025 n. 1409, un provvedimento immediatamente eseguibile che introduce importanti indicazioni per la gestione dei procedimenti urbanistico-edilizi. Si tratta di una nuova tappa nel tentativo del Comune di gestire la complessa situazione riguardante gli interventi edilizi oggetto di contestazioni penali, destinata a incidere poi generalmente sulle attività di operatori, tecnici e privati acquirenti.

Misure rimediali

Una parte centrale della deliberazione riguarda la definizione di un percorso amministrativo per gli interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione. In risposta alle richieste di diversi operatori, la Giunta consente l'adozione di misure rimediali volte a riallineare tali interventi ai più recenti indirizzi urbanistici.

Questo percorso ha finalità preventive, in quanto mira a ridurre il rischio di provvedimenti giudiziari quali confisca o demolizione, qualora l'ipotesi di reato fosse riconosciuta. Allo stesso tempo si colloca nel solco della giurisprudenza consolidata, che ammette la possibilità per l'amministrazione di accertare ex post la conformità urbanistica, introducendo così un elemento di tutela per i terzi acquirenti in buona fede.

Gli Uffici comunali competenti saranno, poi, incaricati di verificare la conformità degli interventi *"ai criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 552/2025"* (sulle linee di indirizzo, si veda il precedente *Public Law News: Client Alert* n. 12/2025), utilizzando la documentazione già raccolta e procedendo *"ad integrare l'istruttoria per quanto necessario al fine dell'adozione dei nuovi provvedimenti"*.

Indirizzo sulla ristrutturazione edilizia

La deliberazione affronta anche il tema, spesso fonte di incertezze, della corretta distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, soprattutto nei casi di demolizione e ricostruzione. La Giunta, nonostante *"orientamento interpretativi (...) non sempre univoci"*, ha scelto di uniformarsi all'orientamento del *"massimo organo della Giustizia Amministrativa"* (Consiglio di Stato 4 novembre 2025 n. 8542; sulla pronuncia, si veda il precedente *Public Law News: Client Alert* n. 21/2025).

Secondo quest'ultimo, per identificare una ristrutturazione edilizia, pur potendo l'edificio ricostruito avere caratteristiche anche molto differenti rispetto a quello demolito, *"l'intervento deve comunque risultare neutro sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica"*, così che *"devono ritenersi escluse –*

meglio, conducono a qualificare l'intervento come "nuova costruzione" – tutte quelle opere che non siano meramente funzionali al riuso del volume precedente e che comportino una trasformazione del territorio ulteriore rispetto a quella già determinata dall'immobile demolito".

Ciò significa che, anche in presenza di modifiche costruttive o tecnologiche, non devono verificarsi trasformazioni della morfologia del territorio tali da configurare un ampliamento o un intervento sostanzialmente nuovo. Per mantenere la qualificazione di ristrutturazione devono inoltre essere rispettati gli elementi imprescindibili *"dell'unicità dell'immobile, interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio"*. Gli uffici, dunque, saranno tenuti a seguire questo criterio nell'esame delle future istanze edilizie.

Efficacia e impatto operativo

La delibera è immediatamente eseguibile, permettendo l'avvio tempestivo dei procedimenti necessari e la rapida applicazione degli indirizzi interpretativi appena introdotti. Questo consentirà di dare certezza agli operatori e di gestire in modo più uniforme le pratiche edilizie, sia quelle già oggetto di contestazioni sia quelle che verranno presentate nei prossimi mesi.

Per valutare come queste novità possano incidere su interventi in corso o programmati, lo Studio monitora costantemente la questione e resta a disposizione per ogni approfondimento o necessità di supporto.

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.

2

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

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