

# TAR Lombardia: “ampia discrezionalità” dei Comuni sul piano attuativo. **ASPESI**: “incertezza giurisprudenziale” a rischio per rigenerazione urbana

Data Pubblicazione: **31.01.2026**

*Il TAR Lombardia (Sez. II) torna sul tema del piano attuativo: in aree già adeguatamente urbanizzate l'edificazione su lotto non va automaticamente assoggettata a pianificazione convenzionata, ma ai Comuni è riconosciuta ampia discrezionalità nel valutare esigenze di servizi e urbanizzazioni. **ASPESI** denuncia però incertezza e contraddizioni tra orientamenti giurisprudenziali che frenano investimenti e rigenerazione urbana nelle città nei contesti centrali.*

Una sentenza del TAR Lombardia (Sez. II) torna a chiarire il perimetro del piano attuativo nei contesti già urbanizzati, riconoscendo ai Comuni un'ampia discrezionalità sulle esigenze di urbanizzazione. **ASPESI** denuncia però contraddizioni tra orientamenti che possono rallentare investimenti e processi di rigenerazione urbana.

## Piano attuativo: TAR Lombardia ribadisce discrezionalità dei Comuni. La nota **ASPESI**

Milano, 30 gennaio 2026 – Una recente pronuncia del TAR Lombardia (Milano, Sez. II) torna a mettere al centro un punto cruciale per la gestione degli interventi edilizi in contesti già urbanizzati: **la discrezionalità del Comune nel valutare l'esigenza (o meno) di ricorrere alla pianificazione attuativa.**

Nella sentenza richiamata da **ASPESI** – relativa a un intervento in zona via Regina Teodolinda, nei pressi della MM Crescenzago – il Collegio richiama l'indirizzo interpretativo secondo cui “**non può essere assoggettata a pianificazione attuativa l'attività edificatoria in un lotto all'interno di un'area già adeguatamente urbanizzata**”, ma ribadisce anche che ai Comuni va riconosciuta “un'ampia discrezionalità nell'individuazione delle esigenze di urbanizzazione del proprio territorio”.

Cosa significa, in concreto

Il TAR afferma di conoscere e condividere il principio sul “lotto intercluso” in area urbanizzata, richiamando anche precedenti della stessa Sezione (tra cui le sentenze n. 2747 e 2748/2025). Allo stesso tempo, però, chiarisce che la valutazione comunale sulle necessità di standard e opere di urbanizzazione può legittimamente portare a richiedere il piano attuativo, se motivata (nel caso in esame, con riferimento anche a esigenze di raccordo con l'edificato e dotazione di servizi).

## La posizione di **ASPESI**



Peso:1-85%,2-100%

Per ASPESI il punto non è solo giuridico, ma anche economico e operativo: l'Associazione sottolinea il rischio che un quadro percepito come non stabile finisca per rallentare investimenti e trasformazioni urbane.

“Questa incertezza e contraddizione giurisprudenziale tra giurisdizione penale e amministrativa – e anche all'interno della stessa giurisdizione amministrativa – rischia di compromettere irreparabilmente il settore immobiliare-costruzioni e, con esso, l'investimento internazionale in Italia e la rigenerazione del nostro territorio e delle nostre città”, dichiara **Federico Filippo Oriana**.

Un contesto di forte attenzione sull'urbanistica milanese

Il tema della pianificazione attuativa è tornato al centro del dibattito anche per altri casi recenti nel territorio di Milano (con particolare attenzione agli interventi in aree già consolidate), alimentando un confronto acceso tra esigenze di rigenerazione e garanzie di dotazione di standard urbanistici.

## Il comunicato di **ASPESI**

### IL TAR DELLA LOMBARDIA RIBADISCE LA DISCREZIONALITA' DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMUNE

#### **ASPESI: INCERTEZZA E CONTRADDIZIONE GIURISPRUDENZIALE COMPROMETTONO LO SVILUPPO E LA RIGENERAZIONE DELLE CITTA'**

Milano, 30 gennaio 2026 – Il Tar della Lombardia – Il Sezione in una sentenza del 7 gennaio relativa ad un insediamento in via Regina Teodolinda, vicino alla MM Crescenzago – riconosce che *“non può essere assoggettata a pianificazione attuativa l'attività edificatoria in un lotto all'interno di un'area già adeguatamente urbanizzata.”* E ancora: *“... ai Comuni deve essere riconosciuta un'ampia discrezionalità nell'individuazione delle esigenze di urbanizzazione del proprio territorio.”* Confermando così una consolidata giurisprudenza anche dello stesso Tar Lombardia (v. sentenza dell'estate 2025 per un caso in zona Piazza della Repubblica).

Esattamente il contrario di quanto recentemente affermato nel caso di un intervento in Piazza Trento – Via Crema (zona Porta Romana), dove si affermava che il piano attuativo è sempre obbligatorio per ogni nuova realizzazione immobiliare, anche quando l'area è già completamente urbanizzata.

Il fatto che a ogni Comune debba essere riconosciuta la discrezionalità che il piano attuativo (ovvero pianificazione attuativa o convenzionata dei servizi) non sia sempre obbligatorio – perché spesso non necessario o impossibile da realizzare, in particolare nelle aree centrali o semicentrali delle metropoli – costituisce esattamente il punto di vista dell'**ASPESI** in quanto associazione rappresentativa delle società immobiliari che realizzano gli interventi di trasformazione e/o recupero del territorio urbano.



Peso:1-85%,2-100%

“Ci permettiamo di sottolineare – afferma **Federico Filippo Oriana**, Presidente **ASPESI** – Unione immobiliare – che questa incertezza e contraddizione giurisprudenziale tra la giurisdizione penale e quella amministrativa e anche all’interno della stessa giurisdizione amministrativa rischia di compromettere irreparabilmente il settore immobiliare-costruzioni e, con esso, l’investimento internazionale in Italia e la rigenerazione del nostro territorio e delle nostre città.”



Peso:1-85%,2-100%