

# Urbanistica, Tar riconosce discrezionalità dei Comuni

By redazione - 30 Gennaio 2026

Il Tar della Lombardia – II 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.

“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.”

Qui **la sentenza** in oggetto, con evidenziate a pag. 11 le affermazioni sulla discrezionalità del Piano Attuativo.