



Diritto Amministrativo

Centro di Eccellenza di Diritto Amministrativo
(CEDA)

**Perizia giurata e legittima consistenza: la posizione del
giudice amministrativo**

Perizia giurata e legittima consistenza: la posizione del giudice amministrativo

Nota a T.a.r. Lombardia – Milano, 6 ottobre 2025, n. 3105

Benedetta Maria Ramondetta – Trainee Lawyer, Deloitte Legal

Premessa

La seconda sezione del T.a.r. Lombardia – Milano, con la sentenza in commento del 6 ottobre 2025, n. 3105, affronta il tema della validità del ricorso all’attestazione della consistenza edilizia e dell’idoneità della perizia giurata quale mezzo per dimostrare la legittima consistenza edilizia in assenza di documentazione storica.

Fatto

La vicenda trae origine dalla realizzazione di un intervento edilizio per la costruzione di un edificio di ventiquattro piani in un'area in cui sussisteva un immobile a destinazione artigianale/ufficio pubblico alto pochi piani, mediante scia ex art. 23, d.P.R. 380/2001. Il proprietario dell'immobile prospiciente l'edificio della nuova costruzione, ritenendo che la stessa pregiudicasse la visuale dal proprio appartamento e compromettesse luce, aria e luminosità, ha, dapprima, presentato esposto al Comune di Milano volto a contestare la scia in questione e, poi, ha proposto ricorso al T.a.r avverso il riscontro ricevuto dall'amministrazione comunale al proprio esposto.

Più precisamente, il ricorrente con un'istanza ex art. 19, comma 6-ter, legge 241/1990, ha evidenziato diversi profili di illegittimità della scia presentata al Comune al fine della realizzazione del fabbricato controverso. A seguito di tale istanza, il Comune ha fornito un riscontro nel quale, tra l'altro, confermava la qualificazione dell'intervento alla stregua della definizione di ristrutturazione edilizia, e chiariva, peraltro, che il progettista incaricato aveva asseverato la consistenza volumetrica dello stato di fatto, come previsto dall'art. 6 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle regole del PGT.

La sentenza del T.a.r. Lombardia – Milano

La seconda sezione del T.a.r. Lombardia – Milano ha respinto il ricorso presentato dal proprietario dell'immobile adiacente l'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia e di conseguenza ha confermato la correttezza dell'istruttoria posta in essere dal Comune di Milano. Il giudice amministrativo ha dichiarato improcedibili per sopravvenuta carenza di interesse le censure del ricorrente inerenti alla bonifica ambientale e alle distanze tra gli edifici. A tal proposito, il giudice amministrativo ha ribadito che il criterio della ***vicinitas***, pur costituendo un indice di legittimazione a ricorrere, non consente un controllo generalizzato su tutti gli aspetti: l'interesse deve essere specificamente riferito alle posizioni soggettive dedotte. Il ricorrente, nel caso di specie, aveva dichiarato di voler preservare la visuale, luce, aria e luminosità del proprio appartamento, senza alcun interesse diretto rispetto ai motivi concernenti la bonifica ambientale e le distanze edilizie, dichiarati pertanto inammissibili *ab origine*.

Sulla presunta difformità tra la consistenza volumetrica dello stato di fatto e quella di progetto, il Comune di Milano – dopo aver qualificato l'intervento come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, lett. d), d.P.R. 380/2001 – ha comunicato che la società richiedente aveva allegato al progetto la **perizia stragiudiziale**, con cui il progettista incaricato aveva asseverato la consistenza volumetrica dello stato di fatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, delle NTA del Piano delle Regole del PGT, così come previsto dalla **determina dirigenziale** n. 112/18 del 23 luglio 2018.

Il ricorrente ha contestato l'idoneità della perizia ad attestare lo stato di fatto. La determina dirigenziale n. 112/18 del 23 luglio 2018, prevede, alla lett. A), che gli atti edilizi o di fabbrica risultano talvolta di difficile reperimento o irreperibili nei tempi prescritti e, pertanto, riconosce al privato la facoltà di presentare un'**attestazione** della **consistenza edilizia**. Inoltre, la lettera B) della determina prevede, oltre l'attestazione, copia della **documentazione disponibile** di quanto dichiarato congiuntamente alla presentazione di **perizia giurata**.

Nel caso di specie, come evidenziato anche dal Comune, la Società aveva presentato istanze di accesso agli atti al fine di verificare la consistenza edilizia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di ristrutturazione, ma la documentazione era risultata parziale o irreperibile. Pertanto, la società – avvalendosi della facoltà prevista dalla lettera B) della determina dirigenziale n. 112/18 – ha presentato **un'asseverazione giurata** attestante la superficie lorda di pavimento (SLP), la consistenza volumetrica e la destinazione a uffici dell'immobile sulla base dei titoli edilizi reperiti in forma parziale e dal contratto di locazione stipulato a favore della Regione Lombardia.

Alla luce di tali evidenze, il giudice amministrativo ha ritenuto legittimo il ricorso all'attestazione della consistenza edilizia e alla perizia giurata ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile in presenza di documentazione storica irreperibile. Il T.a.r. ha, altresì, dichiarato inammissibile la censura proposta dalla ricorrente per difetto di interesse, in quanto la stessa non ha mai impugnato la determina che prevedeva siffatta facoltà.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni svolte, la sentenza in commento conferma, seppur implicitamente, la correttezza dell'impostazione adottata dall'amministrazione comunale, sia nella definizione dell'intervento quale **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), e art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. 380/2001, sia nella conseguente **legittimità** della sua **realizzazione** mediante **scia** ai sensi dell'art. 23, d.P.R. 380/2001. Il giudice amministrativo ha riconosciuto, inoltre, la legittimità dell'istruttoria comunale che ha valorizzato, in conformità alle indicazioni contenute nella determina dirigenziale n. 112/2018, l'utilizzo della **perizia giurata** quale mezzo idoneo a comprovare la legittima consistenza edilizia in assenza di documentazione storica.

Autrice

Benedetta Maria Ramondetta



Trainee Lawyer | Public and Administrative Law

Email: bramondetta@deloitte.it

Comitato Scientifico

Francesco Paolo Bello

Partner | Public and
Administrative Law

Email fbello@deloitte.it

Prof. Piergiuseppe Otranto

Senior Of Counsel | Public
and Administrative Law

Email potranto@deloitte.it

Andrea Bergamino

Managing associate | Port, Shipping
& transport

Email abergamino@deloitte.it

Andrea Carafa

Senior associate | Public and
Administrative Law

Email acarafa@deloitte.it

Mattia Mescieri

Senior associate | Public and
Administrative Law

Email mmescieri@deloitte.it

Sebastiano Santarelli

Senior associate | Public and
Administrative Law

Email sesantarelli@deloitte.it

Prof. Giacomo Gargano

Partner | Public and
Administrative Law

Email ggargano@deloitte.it

Luca Amicarelli

Of Counsel | Public and
Administrative Law

Email lamicarelli@deloitte.it

Emanuele Bottazzi

Managing associate | Public and
Administrative Law

Email ebottazzi@deloitte.it

Danilo De Benedittis

Senior associate | Public and
Administrative Law

Email ddebenedittis@deloitte.it

Elena Mitzman

Senior associate | Public and
Administrative Law

Email emitzman@deloitte.it

Andrea Antonio Talivo

Managing associate | Public
and Administrative Law

Email atalivo@deloitte.it

Deloitte. Legal

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, società a responsabilità limitata di diritto inglese ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e reciprocamente indipendenti. DTTL non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

Deloitte Legal individua le entità del network Deloitte che forniscono consulenza legale professionale. In Italia, tale entità è denominata Deloitte Legal - Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata.

La presente comunicazione contiene unicamente informazioni a carattere generale che possono non essere necessariamente esaurienti, complete, precise o aggiornate. Nulla di quanto contenuto nella presente comunicazione deve essere considerato esaustivo né alla stregua di una consulenza professionale o legale. A tale proposito Vi invitiamo a contattarci per gli approfondimenti del caso prima di intraprendere qualsiasi iniziativa suscettibile di incidere sui risultati aziendali. È espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità in capo a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, alle sue member firm o alle entità ad esse a qualsivoglia titolo correlate, compreso Deloitte Legal - Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata, per i danni derivanti a terzi dall'aver, o meno, agito sulla base dei contenuti della presente comunicazione, ovvero dall'aver su essi fatto a qualsiasi titolo affidamento.