

URBAN FORO – 9^a RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA IN TEMA DI EDILIZIA E URBANISTICA 2025

Sentenza e tema	Massima della sentenza
CONTRIBUTO CONCESSORIO, ONERI DI URBANIZZAZIONE E NORME URBANISTICHE	
Sconti sul contributo sul costo di costruzione <u>Tar Lombardia, Milano, Sezione II, 6 novembre 2025</u>	<p>Con la <u>sentenza n. 3605/2025</u>, il <u>TAR Milano</u> ha affermato l'applicabilità degli sconti sul contributo sul costo di costruzione agli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla loro qualificazione come interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione. Il Tribunale, pur riconoscendo la discrezionalità tecnica del Comune nel qualificare come "nuova costruzione" gli interventi che determinano una trasformazione sostanziale del territorio, ritenendo legittimi gli atti di indirizzo e le disposizioni comunali adottati a seguito delle indagini della Procura, ha confermato l'applicabilità della riduzione del contributo sul costo di costruzione in misura del 50% (art. 48, c.6, L.R. 12/2005) agli interventi di demo-ricostruzione, anche se qualificati come nuova opera. Nella motivazione del TAR si legge che: "la previsione regionale in esame richiama espressamente gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Restringerne la portata applicativa a causa dell'assenza di un atto generale e specifico che ne precisi l'operatività a seconda della qualifica complessiva che l'intervento andrà ad assumere (Ristrutturazione o Nuova costruzione), costituisce criterio applicativo che, a quanto pare, non risulta supportato da alcuna copertura normativa". Il Tribunale ha altresì precisato che anche la riduzione del contributo sul costo di costruzione del 20% (prevista all'art. 17, c. 4-bis, D.P.R. 380/2001) ha natura oggettiva e non può essere esclusa in base alla tipologia dell'intervento, salvo adeguata motivazione dell'amministrazione comunale.</p>
Oneri di urbanizzazione <u>Consiglio di Stato, sez. IV, 3 novembre 2025, n. 8519</u>	<p>L'ente locale ha la facoltà di differenziare l'importo degli oneri di urbanizzazione coerentemente alla concreta incidenza delle tipologie di opere sull'assetto del territorio e alle previsioni della disciplina statale e regionale. Pertanto, la deliberazione comunale di determinazione degli oneri rientra nella discrezionalità dell'amministrazione comunale e di conseguenza non è illegittimo che l'amministrazione accomuni la fattispecie di nuova costruzione alla ristrutturazione con demolizione.</p>
Lotto urbanisticamente unitario – Volume residuo <u>Consiglio di Stato, sez. IV, 14 ottobre 2025, n. 8038</u>	<p>Qualora un lotto urbanisticamente unitario sia stato oggetto di uno o più interventi edilizi, il volume o la superficie coperta residui vanno calcolati previo decurtamento di quelli in precedenza realizzati, con irrilevanza di successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice sia alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici per creare artificiosamente disponibilità nel residuo.</p>

Sentenza e tema	Massima della sentenza
TITOLI EDILIZI E AUTOTUTELA	
Titoli edilizi - Pubblicità <u>Consiglio di Stato, sez. IV, 1° ottobre 2025, n. 7675</u>	<p>Il regime di pubblicità dei titoli edilizi è funzionale a consentire a qualsiasi soggetto interessato di visionare gli atti procedurali, in ragione del controllo diffuso sull'attività edilizia che il legislatore intende garantire; i titoli edilizi sono atti pubblici, in relazione ai quali il titolare del titolo abilitativo non può opporre un diritto di riservatezza. Inoltre, il proprietario del fondo limitrofo a quello interessato da nuove opere spetta il diritto di accesso a tutti gli atti abilitativi edilizi, quando si faccia valere l'interesse a accertare il rispetto di norme urbanistiche, poiché si tratta di posizione qualificata non meramente preordinata al controllo generalizzato dell'azione amministrativa.</p>
Presentazione SCIA-CILA-CILAS <u>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 2 ottobre 2025, n. 16977</u>	<p>L'Amministrazione deve accertare la sussistenza di tutte le condizioni per la valida presentazione di SCIA, CILA e CILAS, incluse quelle di legittimazione soggettiva a presentare la dichiarazione. Deve trattarsi di un'indagine che non postuli la necessità di procedere alla complessa e non univoca disamina dei rapporti tra condomini.</p>
SCIA – Provvedimento inibitorio <u>Tar Marche, Ancona, sez. II, 18 ottobre 2025, n. 789</u>	<p>È illegittimo, per difetto di motivazione, il provvedimento inibitorio della SCIA che rechi soltanto le ragioni (sostanziali) del divieto, ma non rispetti le condizioni previste dall'art. 21 nonies della legge n. 241 del 1990, in quanto non indica le ragioni di interesse pubblico e non contempla alcuna valutazione degli interessi dei destinatari.</p>
Autotutela e ritiro atti Avvio del procedimento <u>Consiglio di Stato, sez. VI, 30 settembre 2025, n. 7602</u>	<p>Gli atti di autotutela e di ritiro devono essere preceduti dalla comunicazione di avvio del procedimento (art. 7, L. 241/1990), al fine di consentire, attraverso l'instaurazione del contraddittorio con gli interessati, una loro efficace tutela nell'ambito del procedimento amministrativo ed, al contempo, di fornire all'amministrazione, con la rappresentazione di fatti e la proposizione di osservazioni da parte del privato, elementi di conoscenza utili o indispensabili all'esercizio del potere discrezionale, in funzione di una ponderata valutazione dell'interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dell'atto.</p>
Annullamento d'ufficio <u>Consiglio di Stato, sez. V, 13 ottobre 2025, n. 7987</u>	<p>Il superamento del termine di 12 mesi di cui all'art. 21 nonies l. 241/1990 per l'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio è ammissibile, a prescindere dall'accertamento penale processuale, quando il soggetto abbia rappresentato all'Amministrazione uno stato preesistente diverso da quello reale o omesso di prospettare delle circostanze rilevanti.</p>
Silenzio-assenso tra amministrazioni <u>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 15 ottobre 2025, n. 2249</u>	<p>L'art. 17-bis della L n.241/1990 che disciplina gli effetti del silenzio e dell'inerzia nei rapporti tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni/servizi pubblici ha sancito un principio generale: nei procedimenti pluristrutturati, ove l'Amministrazione procedente debba acquisire l'assenso di altra Amministrazione, il mancato rilascio nei termini stabiliti dalla legge equivale ad assenso. La ratio dell'istituto è evitare che l'inerzia di un'amministrazione blocchi l'intero procedimento e garantire la celerità di procedimenti in cui confluiscono competenze diverse. Il silenzio assenso opera con portata trasversale, applicandosi anche ai procedimenti ove è richiesto il parere obbligatorio e vincolante di altra amministrazione.</p>
Linee Guida Salva-Casa. – Valore non vincolante <u>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 27 ottobre 2025, n. 3433</u>	<p>Non possono essere adottati a supporto delle tesi in giudizio i chiarimenti resi con le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)", pubblicate in data 30 gennaio 2025, poiché si tratta di indicazioni e indirizzi interpretativi privi di valore vincolante.</p>

Sentenza e tema	Massima della sentenza
VINCOLI E DISTANZE NELLE COSTRUZIONI	
Distanza delle costruzioni dalle vedute <i>Cassazione Civile, sez. II, 25 settembre 2025, n. 26144</i>	Non può essere negato il diritto all'osservanza della distanza di cui all'art. 907 c.c. per il fatto che la veduta rispetto alla quale viene lamentata l'inosservanza del distacco sia, dal punto di vista urbanistico, non regolare. Infatti, il presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. è l'antiorità (dell'acquisto) del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire.
Fascia di rispetto autostradale <i>Tar Sicilia, Palermo, sez. V, 29 ottobre 2025, n. 2381</i>	La fascia di rispetto autostradale e con essa il regime di inedificabilità ai sensi dell'art. 9 L. 729/1961, opera solo dal riconoscimento formale dell'autostrada, avvenuto con il D.M. 7 luglio 1966, di natura costitutiva ed efficace. Prima di tale data, non può applicarsi una disciplina vincolistica che presuppone l'esistenza giuridica dell'opera autostradale.

Sentenza e tema	Massima della sentenza
LOTTIZZAZIONI E OPERE ABUSIVE	
Lottizzazione abusiva <i>Cassazione Penale, sez. III, 10 ottobre 2025, n. 32526</i>	In materia di lottizzazione abusiva, non sono terzi estranei al reato , ai fini della confisca, né la persona giuridica proprietaria dell'area abusivamente lottizzata , che riceve i vantaggi e le utilità conseguenti al reato, in quanto normalmente committente degli interventi realizzati e parte dei relativi atti negoziali e di ogni altra attività all'uopo posta in essere, né il titolare apparente di beni , che rappresenta il mero schermo con cui il reo, effettivo proprietario, agisce nel proprio esclusivo interesse, difettando, in entrambi i casi, il necessario requisito della buona fede.
Opera abusiva – Ordinanza di demolizione <i>Tar Campania, Napoli, sez. I, 20 ottobre 2025, n. 6793</i>	L'errata o incompleta indicazione dell'area di sedime non influisce sulla legittimità dell'ordinanza. L' individuazione dell'area di pertinenza del bene abusivo non deve necessariamente compiersi al momento dell'emanazione dell'ingiunzione di demolizione , bensì nel provvedimento successivo con cui è accertata l'inottemperanza e si procede all'acquisizione gratuita del bene al patrimonio del Comune.
Opera abusiva - Acquisizione patrimonio comunale <i>Consiglio di Stato, sez. VII, 22 ottobre 2025, n. 8212</i>	Dell'art. 31 del DPR 380/2001 va data una lettura conforme a Costituzione, cioè che l'affermazione secondo cui l'acquisizione opera di diritto e il provvedimento acquisitivo è obbligatorio e vincolato nel contenuto poiché consegue al mancato adempimento dell'ordine demolitorio del bene, <i>non entra in contraddizione</i> con quella alla stregua della quale il Comune è tenuto all' apertura di una fase di ricognizione che si conclude con l'accertamento dell'effettiva area da acquisire, poiché l'individuazione dei confini è un'operazione materiale che può essere rimessa alla successiva fase esecutiva.

Per informazioni rivolgersi a:

- arch. Samanta Ricco (tel. 02.88.12.95.88; cell. 331.62.01.640; e-mail: s.ricco@assimpredilance.it).

Il presente documento è stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa.

Ricordiamo che è possibile aggiungere e/o modificare gli indirizzi su cui ricevere le nostre notizie, scrivendo a comunicazione@assimpredilance.it.

La notizia è reperibile dal 25 novembre 2025 sul nostro portale, all'indirizzo www.assimpredilance.it.