



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

16 maggio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi - Controinteressato	<p>Il diniego del riconoscimento della qualità di controinteressato ai proprietari confinanti dell'area, nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo del quale è stata ordinata la demolizione dall'autorità competente, va temperato nell'ipotesi in cui ci si trovi di fronte non già ad un generico vicino di casa, ma ad un soggetto il cui diritto di proprietà risulta direttamente lesa da un'opera edilizia abusiva e conseguentemente è direttamente avvantaggiato dall'ordine di demolizione, vantando un interesse qualificato a difendere la propria posizione giuridica di titolare di un diritto di proprietà su parti comuni.</p>	<p><i>Tar Friuli-Venezia Giulia, sez. I, 12 maggio 2025, n. 207</i></p>
Carico urbanistico	<p><b>L'accertamento del maggior carico urbanistico</b>, che giustifica la necessità del permesso di costruire e la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione, <b>assolve alla prioritaria funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti.</b> La nozione di cui si discute è dunque una nozione relazionale, e precisamente differenziale: <b>l'incremento del carico urbanistico si accerta infatti in relazione a un supposto aumento di esternalità negative sull'area considerata, conseguente al mutamento di destinazione d'uso, rispetto agli effetti prodotti dalla destinazione precedente.</b> Sulla base dell'indirizzo esegetico consolidato seguito dalla giurisprudenza amministrativa, si deve affermare che l'aumento dello stesso si verifica quando la modifica della destinazione funzionale dell'immobile determina un'attrazione per un maggior numero di persone, con la conseguente necessità di un utilizzo più intenso delle urbanizzazioni esistenti.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16 aprile 2025, n. 3326</i></p>

<p><b>Autotutela</b></p>	<p>In relazione all'art. 21-nonies, comma 2-bis della l. n. 241/1990, le <b>"false attestazioni", a differenza delle "dichiarazioni sostitutive false o mendaci", non devono essere state accertate con sentenza penale passata in giudicato, ai fini della possibilità di superare il termine di esercizio dell'autotutela.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 14 maggio 2025, n. 3755</i></p>
<p><b>Condono edilizio</b></p>	<p>In forza dell'art 35, comma 18, della legge n. 47 del 1985 <b>la domanda di condono edilizio deve intendersi accolta se, sussistenti i presupposti legittimanti l'intervento e decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della stessa, la parte interessata provveda, altresì, al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio.</b> Tale conclusione, oltre che la più aderente al tenore letterale della disposizione citata, risulta in sintonia con il meccanismo che presiede alla formazione del silenzio assenso, con specifico riferimento ai casi di condono edilizio, dove il titolo si forma per silenzio solo laddove la domanda presentata sia connotata dai requisiti soggettivi e oggettivi per essere accolta.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14 maggio 2025, n. 4139</i></p>
<p><b>Ordine di demolizione – Sequestro penale immobile</b></p>	<p><b>Il sequestro penale dell'immobile non influenza la legittimità dell'ordinanza di demolizione</b> poiché il termine per ottemperare all'ingiunzione non decorre finché l'immobile rimane sotto sequestro.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. V, 15 maggio 2025, n. 4166</i></p>
<p><b>Carico urbanistico</b></p>	<p>In tema di reati urbanistici, <b>il cd. carico urbanistico costituisce l'effetto prodotto dall'insediamento primario in termini di domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.</b> Ai fini della verifica dell'aggravio del carico urbanistico dell'opera da ultimo realizzata si deve tenere conto anche dell'incidenza delle opere precedentemente realizzate nella medesima area ed a tal fine le dimensioni degli immobili possono costituire un valido elemento da prendere in considerazione.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 28 aprile 2025, n. 16085</i></p>