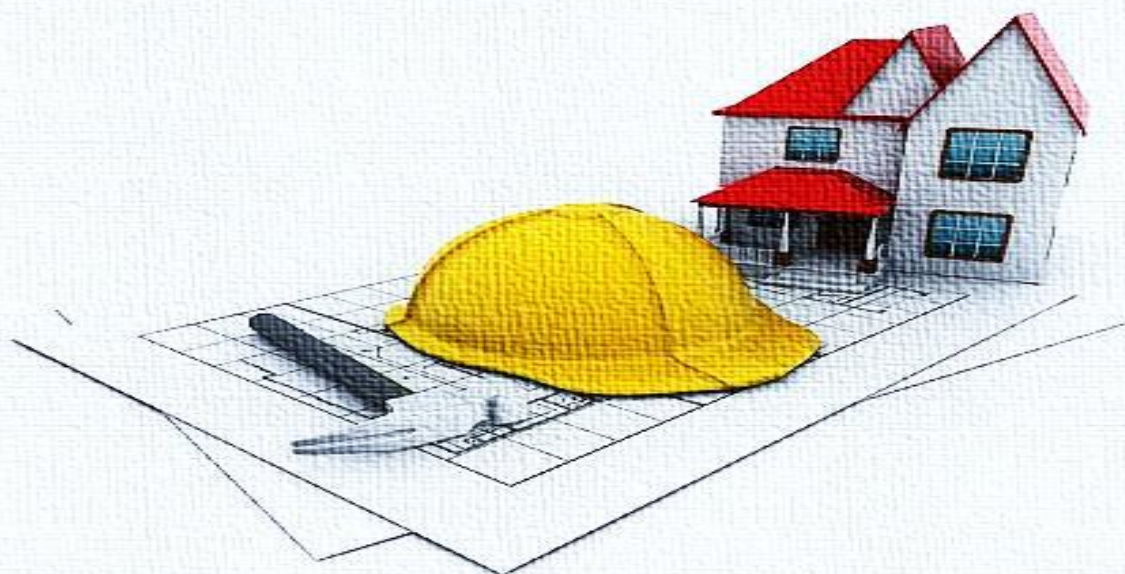


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 aprile 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Circolari amministrative - Impugnazione	La possibilità di impugnare direttamente le circolari, indipendentemente da un atto applicativo, è condizionata alla sussistenza di un'immediata lesione di una posizione di interesse legittimo. Nella tassonomia delle circolari individuate dalla giurisprudenza si annoverano anche le "circolari-regolamento" le quali, se riconducibili alla categoria del regolamento "volizione-azione", sono immediatamente lesive di situazioni giuridiche soggettive e, pertanto, autonomamente impugnabili; se, invece, sono assimilabili alla nozione di regolamento "volizione-preliminare", sono oggetto di doppia impugnazione con l'atto applicativo ovvero di disapplicazione, in caso di gravame proposto solo contro l'atto applicativo.	<i>Tar Lazio, sez. III ter, 14 aprile 2025, n. 7242</i>
Condono edilizio – Opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo - Silenzio-assenso	Il silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio inerente opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo si perfeziona, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 35 e 32, comma 1, l. n. 47/1985 (cui la legge n. 724/1994 rinvia), unicamente in presenza del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.	<i>Tar Campania, sez. VIII, 11 aprile 2025, n. 3082</i>
Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione – Nozione e differenze	La ristrutturazione edilizia si configura quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso. In sostanza, sebbene attività costruttive volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti anche modifiche della volumetria complessiva, della superficie e della sagoma, possono oggi essere qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia alla luce del tenore dell'art. 10, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001, occorre tuttavia mantenere sempre una identificabile linea distintiva tra quest'ultima e la nozione di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche	<i>Tar Lombardia, sez. IV, 1 aprile 2025, n. 1133</i>

	degli indici edilizi, della sagoma e delle caratteristiche costruttive siano comunque riconducibili all'organismo preesistente. Al contrario, nel caso in cui il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione, che comprende anche gli interventi di ristrutturazione nelle ipotesi in cui, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente.	
Certificato di destinazione urbanistica - Impugnabilità	Deve essere esclusa l'autonoma impugnabilità del certificato di destinazione urbanistica, dato che questo, si configura come una certificazione redatta da un pubblico ufficiale, avente natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche, le quali discendono invece da altri provvedimenti, che hanno a loro volta determinato la situazione giuridica acclarata dal certificato stesso.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 27 febbraio 2025, n. 1710</i>
Piscina a servizio esclusivo di una residenza privata – Nuova costruzione	La struttura edilizia di tipo piscina posta al servizio esclusivo di una residenza privata configura una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del Dpr n. 380/2001. L'opera del tipo piscina, infatti, non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze poiché comporta una durevole trasformazione del territorio e, sul piano funzionale, non è preordinata ad un'esclusiva, oggettiva, esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed obiettivamente e indissolubilmente posta al servizio dello stesso; di peculiare rilievo è l'osservazione per cui essa, invero, non serve - necessariamente - a migliorare	<i>Cassazione Penale, sez. III, 1 aprile 2025, n. 12517</i>

	(contribuendo a rafforzare o confermare) le caratteristiche dell'immobile principale ma, piuttosto, assicura utilità ultronee che nulla hanno a che fare con le caratteristiche funzionali dell'immobile di riferimento: piuttosto, essa risulta funzionale alle persone (favorendone anche il relax o l'attività sportiva e dunque il personale benessere), piuttosto che al miglior uso dell'immobile. La strumentalità dell'opera del tipo piscina posta al servizio esclusivo di una residenza privata, rispetto ad usi e funzioni suscettibili di propria separata valutazione rispetto all'immobile principale, peraltro, pure si evince dal suo evidente autonomo valore di mercato.	
Piano regolatore generale	Il provvedimento di approvazione del piano regolatore generale o di una sua variante generale partecipano della natura di atto generale e di atto normativo nel quale le scelte urbanistiche di carattere generale non devono, di massima, essere sorrette da altra motivazione oltre quella che è dato evincere dall'esame dei criteri di ordine tecnico seguiti per la redazione del piano, riconoscendo che l'intervento urbanistico generale richiede una motivazione specifica, nei soli due casi di precedente convenzione di lottizzazione o di accordi di diritto privato intercorsi tra il comune e i proprietari delle aree, e del privato che abbia ottenuto un giudicato di annullamento di un diniego di concessione edilizia o di un silenzio-rifiuto su una domanda edilizia, in ordine alla pretesa di variante di nuove previsioni urbanistiche rilevanti in quanto sopravvenute nel corso del giudizio.	<i>Consiglio di Stato, sez. V, 15 aprile 2025, n. 3261</i>