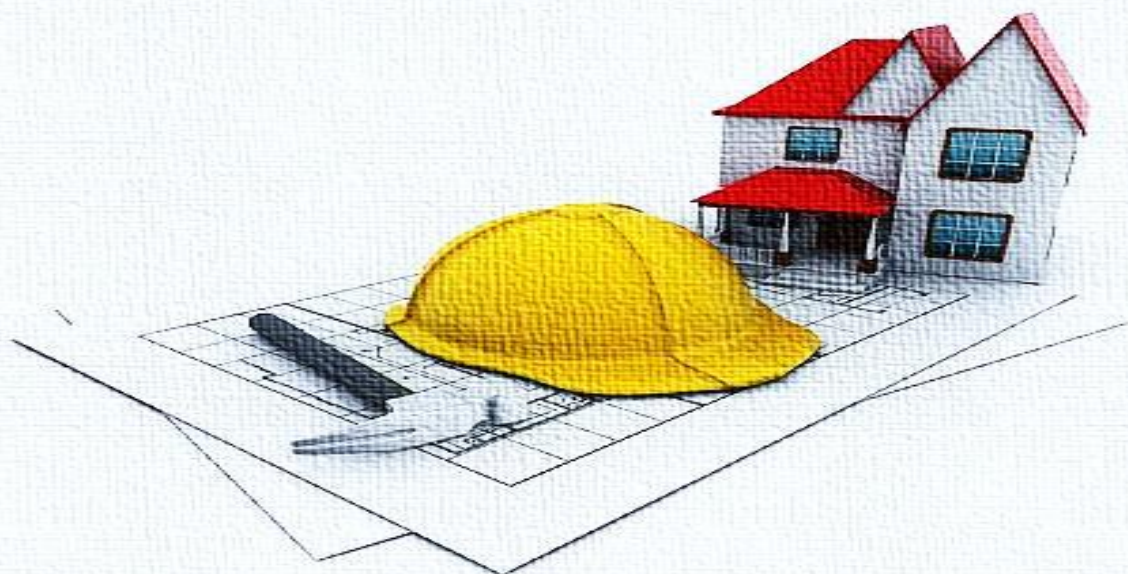


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

18 luglio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Cambio d'uso	A seguito del D.L. 69/2024, in particolare sulla base della modifica all'articolo 23-ter e segnatamente della novella dei commi 1 ter e 1 quater TUE, il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari non necessita di permesso di costruire se non comporta opere edilizie ma anche se si sostanzia in interventi di edilizia libera. In queste ipotesi, difatti, il cambio può essere effettuato previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o altro strumento di comunicazione (il caso esaminato era relativo ad cambio di destinazione realizzato di una porzione della medesima unità immobiliare, da commerciale a residenziale).	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 25 giugno 2025, n. 1198</i>
Superamento ed eliminazione barriere architettoniche	Le prescrizioni di cui alla legge n. 13/1989 e al decreto attuativo n. 236/1989, si applicano, conformemente al principio di irretroattività fissato dall'art. 11, primo comma, delle preleggi, ai soli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge o agli edifici preesistenti la cui integrale ristrutturazione sia successiva.	<i>Tar Torre Annunziata, 2 luglio 2025, n. 1688</i>
Ordine di demolizione – Erronea indicazione dati catastali	in materia di ordini di demolizione di opere abusive, l'erronea indicazione dei dati catastali relativi all'immobile oggetto del provvedimento costituisce una mera irregolarità formale che non inficia la validità dell'atto , qualora lo stesso contenga una dettagliata descrizione delle opere per le quali si ingiunge la demolizione tale da consentirne l'esatta individuazione ai fini dell'esecuzione dei lavori di ripristino; infatti, eventuali rettifiche delle indicazioni catastali potranno essere valutate nella successiva fase di acquisizione delle aree in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.	<i>Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, sez. I, 20 giugno 2025, n. 492</i>
Condono edilizio – Opere eseguite su aree sottoposte a vincolo	Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni	<i>Tar Lazio, Roma, sez. 2 quater, 7 luglio 2025, n. 13290</i>

	preposte alla tutela del vincolo stesso, per cui tale parere si inserisce nel procedimento per il rilascio del condono edilizio e costituisce condizione indefettibile per l'ottenimento del titolo abilitativo postumo; in considerazione del valore vincolante e preclusivo riconosciuto dalla legge al parere di cui all'articolo 32 della L. 47/1985 e del valore primario attribuito dalla Costituzione alla tutela del paesaggio, l'Amministrazione comunale è obbligata ad adeguarsi alle valutazioni operate dall'ente preposto alla tutela del vincolo, non potendo procedere, in ragione di tale parere negativo, al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, come peraltro confermato anche dall'articolo 16 della L. 241/1990, secondo cui nel caso in cui non venga comunicato un parere obbligatorio, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere ugualmente, salvo però il caso di <i>"pareri che debbano essere rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistica e territoriale"</i>.	
Realizzazione muri di cinta e/o contenimento – Permesso di costruire	La realizzazione di muri di cinta e/o contenimento di ragguardevoli dimensioni è soggetta al rilascio del permesso di costruire, in relazione alla nozione di nuova costruzione, configurata quante volte l'intervento edilizio produca un effettivo e rilevante impatto sul territorio e, dunque, per le opere di qualsiasi genere se idonee a modificare lo stato dei luoghi determinandone una significativa trasformazione.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 3 giugno 2025, n. 4802</i>
Mutamento di destinazione d'uso in zona vincolata	in tema di violazioni edilizie e paesaggistiche, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile in zona vincolata, realizzato mediante modifiche interne tali da renderlo idoneo ad un uso residenziale, diverso da quello originariamente assentito, integra sia il reato di esecuzione di lavori in difformità totale dal permesso di costruire, che quello di esecuzione di lavori su beni paesaggistici in assenza di autorizzazione	<i>Cassazione Penale, sez. III, 8 luglio 2025, n. 24991</i>