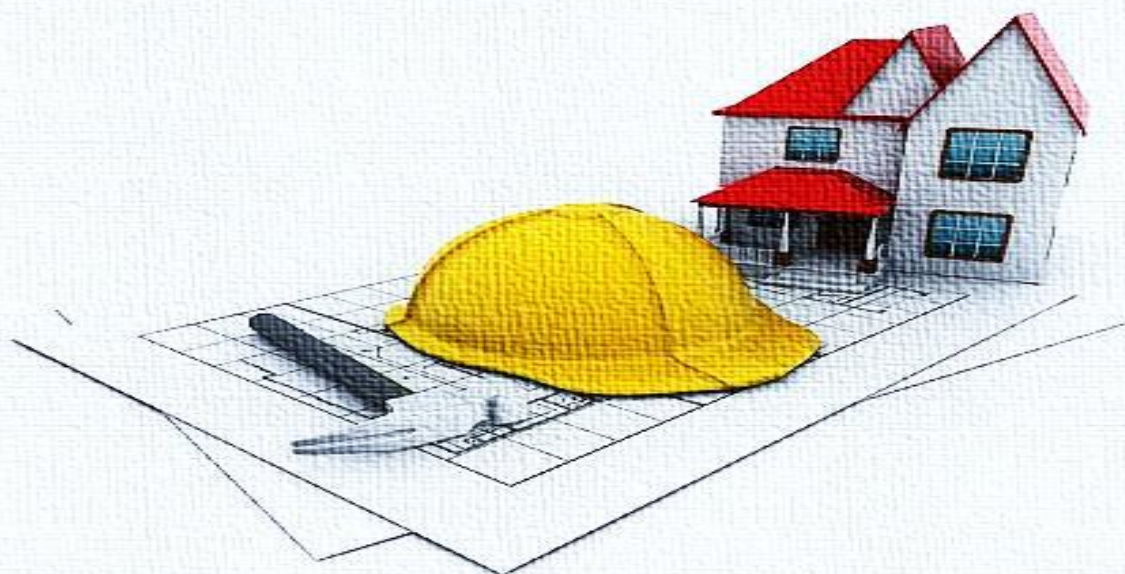


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

19 settembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Condono edilizio- Silenzio-assenso	La formazione del silenzio – assenso sulle istanze di condono edilizio dei privati postula che l'istanza sia assistita da tutti i presupposti di legge, non determinandosi per legge l'accoglimento della richiesta con conseguente regolarizzazione dell'abuso ogni qualvolta manchino i presupposti di fatto e di diritto previsti dalla norma. Al riguardo, va precisato che il silenzio equivale al provvedimento amministrativo, ma non incide in senso abrogativo sull'esistenza del regime autorizzatorio, che rimane inalterato, trattandosi di una modalità semplificata di conseguimento del provvedimento, ai cui fini è indispensabile che ricorrano tutti i requisiti, sia oggettivi che soggettivi.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 15 settembre 2025, n. 7320</i>
Stato legittimo	Per dimostrare lo stato legittimo, l'interessato può sì limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che (oltre a riguardare un intervento che interessi l'immobile nella sua interezza) dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti che legittimano lo stato di fatto in esso dichiarato. L'attestazione dell'amministrazione circa la regolarità dei titoli pregressi deve essere esplicita, e in assenza di tale attestazione esplicita, la rappresentazione dello stato di fatto compiuta dal progettista non è di per sé sufficiente a tale fine, poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 22 luglio 2025, n.2749</i>
Abusi edilizi in zona vincolata - Competenza	Nel caso di abusi edilizi realizzati in zona vincolata, non sussiste la competenza esclusiva della Soprintendenza ai beni culturali, ma una competenza concorrente dell'Amministrazione comunale, posto che l'art. 27 Dpr 380/2001 riconosce al Comune un potere generale di vigilanza e controllo sulle attività urbanistico - edilizie del	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 4 agosto 2025, n. 6873</i>

	territorio, ivi comprese quelle riguardanti immobili sottoposti a vincolo, imponendo al dirigente comunale l'obbligo di adottare immediatamente provvedimenti definitivi al fine di ripristinare la legalità violata dall'intervento edilizio realizzato.	
Lottizzazione abusiva	I provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 30 D.P.R. n. 380/2001 (lottizzazione abusiva) sono contraddistinti da complessi accertamenti di fatto ed altrettante articolate valutazioni di diritto che impongono il contraddittorio endoprocedimentale con l'interessato. Al riguardo occorre precisare che il procedimento amministrativo è la sede di confronto dei vari interessi pubblici e privati intercettati dall'agire della Pubblica Amministrazione e può di certo ritenersi l'ambito elettivo in cui si realizza l'unità di tempo, spazio e azione del rapporto di diritto amministrativo. Il confronto con l'Amministrazione procedente può, dunque, ritenersi un momento raramente eludibile se non nei pochi casi in cui sia evidente o si dimostri che l'epilogo del procedimento non poteva essere diverso.	<i>Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana, sez. giur., 1 settembre 2025, n. 692</i>
Abusi edilizi – Epoca immobile – Onere della prova	Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto della cui demolizione si tratta, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c. d. legge "ponte" (legge n. 761/1967), che con l'art. 10, novellando l'art. 31 della l. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano; ciò non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche - in generale - per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio diritto all'edificazione (ius aedificandi); esso trova fondamento	<i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 5 settembre 2025, n. 6059</i>

	nella evidenza che solo il privato può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone e dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova) inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto; al contrario, l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio.	
Vincolo panoramico	Non è possibile ritenere un intervento edilizio incompatibile con un vincolo panoramico in quanto visibile solo dall'alto. Infatti, la mera visibilità dell'opera dall'alto, slegata dalla presenza in loco di particolari punti di osservazione sopraelevati, accessibili da un comune osservatore, non è sufficiente a ritenere l'intervento edilizio interferente con i valori paesaggistici protetti dal vincolo.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 4 agosto 2025, n. 6893</i>
Carico urbanistico - Nozione	Costituisce carico urbanistico l'effetto prodotto dall'insediamento primario in termini di domanda di strutture e di opere collettive in dipendenza del numero delle persone insediate su un determinato territorio; di conseguenza, ai fini della verifica, in fase cautelare, del pericolo del suo aggravio per effetto della costruzione realizzata, dev'essere compiuta una valutazione dinamica delle conseguenze dell'attività edilizia sul territorio, avendo riguardo anche all'incidenza delle opere in precedenza edificate sulla stessa area, le cui dimensioni possono costituire un valido elemento per apprezzare l'impatto complessivo dell'immobile.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 10 luglio 2025, n. 28569</i>
Lottizzazione abusiva – Prescrizione - Confisca	In tema di lottizzazione abusiva, l'intervenuta prescrizione non impedisce che sia disposta la confisca nel caso in cui risultino accertati gli elementi oggettivi e soggettivi del reato sulla base di prove acquisite prima del maturare della causa estintiva, pur se non coincidenti con il complesso delle prove originariamente ammesse dal giudice. Non è impedita la confisca in	<i>Cassazione Penale, sez. III, 11 agosto 2025, n. 29432</i>

	questione dalla assenza, anche eventualmente sopravvenuta, del sequestro.	
--	---	--