



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

20 giugno 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Condono edilizio – Zona vincolata	Il condono edilizio non è consentito qualora abbia ad oggetto “abusì maggiori” (cioè abusi riconducibili a quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata al decreto-legge n. 269 del 2003) commessi in zona sottoposta a vincolo in data precedente.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 18 giugno 2025, n. 5305</i>
Vano tecnico - Nozione	Sono riconducibili alla nozione di vano tecnico esclusivamente i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.	<i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 18 giugno 2025, n. 562</i>
Ordine di demolizione – Acquisizione gratuita al patrimonio comunale - Nozioni	L'ordine di demolizione e l'atto di acquisizione al patrimonio comunale costituiscono due distinte sanzioni , che rappresentano la reazione dell'ordinamento al duplice illecito posto in essere da chi dapprima esegue un'opera abusiva e, poi, non adempie all'obbligo di demolirla. La sanzione disposta con l'ordinanza di demolizione ha natura riparatoria ed ha per oggetto le opere abusive, invece l'acquisizione gratuita, quale conseguenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione e della relativa omissione, ha natura afflittiva, così come la correlata sanzione pecuniaria.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 giugno 2025, n. 5277</i>
Ricostruzione di un diruto – Nuova costruzione	Costituisce vera e propria nuova costruzione, e non già ristrutturazione, la ricostruzione di un intero fabbricato, diruto da lungo tempo e del quale residuavano solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza , in quanto l'effetto ricostruttivo così perseguito mira non a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione, bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 giugno 2025, n. 5276</i>

	<p>diverso. Il concetto di ristrutturazione postula che sia possibile individuare, in maniera pressoché certa, l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato su cui intervenire; solo se è chiara la base di partenza è possibile discutere l'entità e la qualità delle modifiche apportabili. Pertanto, costituisce nuova opera la ricostruzione su ruderi o su di un edificio già da tempo demolito (anche in parte) o diruto.</p>	
Compatibilità paesaggistica – Volumetria e superficie utile - Nozioni	<p>Il rinvio ai concetti di volumetria e superficie utile, previsto dall'art. 167, co. 4, D.Lgs. n. 42/2004, per cui l'autorità preposta alla gestione del vincolo nei casi indicati accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5 della medesima norma, non può che interpretarsi nel senso di un rinvio al significato tecnico-giuridico che tali concetti assumono in materia urbanistico-edilizia, trattandosi di nozioni tecniche specificate dalla normativa urbanistico-edilizia e non dal Codice dei beni culturali e del paesaggio.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 16 giugno 2025, n. 5223</i>
Tolleranze costruttive – Applicazione ad immobili condonati	<p>Il limite del 2% previsto dall'art. 34-bis del Dpr 380/2001 riguarda soltanto le c.d. "toleranze di cantiere" rinvenienti dal mancato rispetto di misure progettuali previste da un permesso edilizio previamente rilasciato ai sensi del Dpr n. 380/2001; nel caso esaminato dai giudici, l'ampliamento abusivo non è stato effettuato su un capannone preventivamente assistito da un permesso edilizio, bensì su un capannone che era stato – esso stesso – oggetto di condono (si tratta di un capannone abusivo condonato nel 1998).</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 28 aprile 2025, n. 3593</i>
Stato legittimo	<p>L'art. 9-bis, comma 1-bis Dpr 380/2001 individua due ipotesi di chiusura del sistema, caratterizzate dal fatto che il titolo abilitante: a) manca, perché l'immobile risale a un periodo storico in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (es. ante 1942 o ante 1967); b) non è reperibile, come asserito nel caso in esame, ma sussistono adeguati principi di prova</p>	<i>Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Siciliana, sez. giurisdizionale, 6 giugno 2025, n. 446</i>

	<p>circa la sua esistenza. In entrambi i casi, lo stato legittimo può essere dimostrato in via indiziaria, attraverso le informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Dunque, sia in carenza di titolo edilizio, sia nel caso di rinvenimento soltanto parziale del titolo o di altri titoli correlati all'intervento edilizio, specie se pubblici (o comunque sia prodotti al tempo ad autorità pubbliche in data certa) che descrivano, con la tecnica e la prassi dell'epoca, l'immobile in discussione nelle sue fattezze e consistenze essenziali, deve potersene ricavare lo stato legittimo.</p>	
<p>Stato legittimo – DL Salva Casa – Ordine di demolizione</p>	<p>L'art. 9-bis, comma 1-bis, primo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dal decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, nell'ampliare i mezzi di prova dello «stato legittimo dell'immobile» (da intendersi quale condizione permanente delle preesistenze edilizie) può applicarsi anche alle ordinanze di demolizione adottate prima della sua entrata in vigore.</p>	<p><i>Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Siciliana, sez. giurisdizionale, 6 giugno 2025, n. 446</i></p>