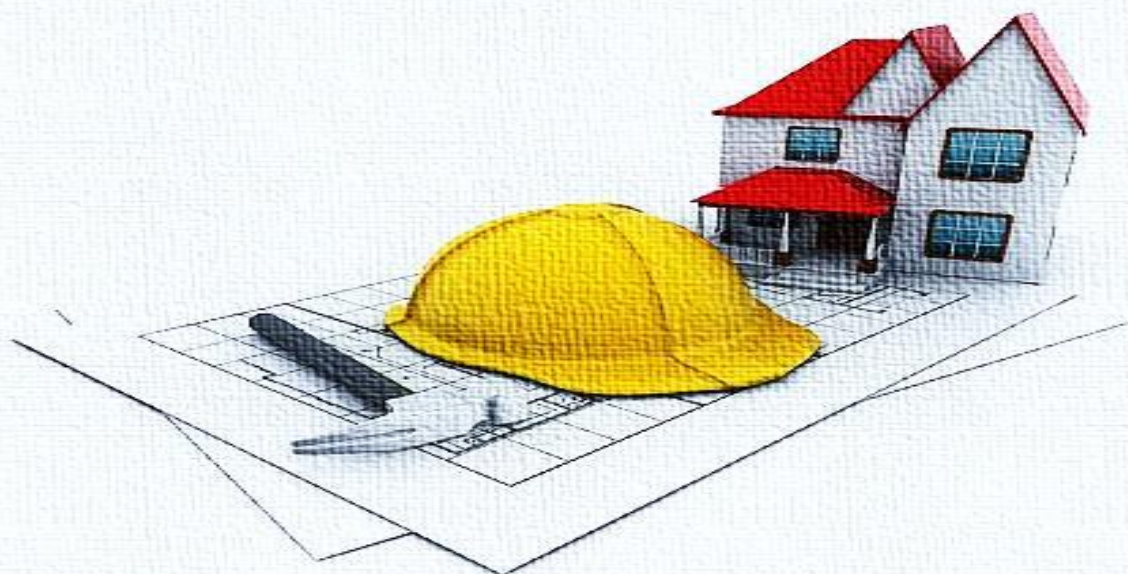


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

24 ottobre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Contratto di trasferimento immobiliare fabbricato esistente – giudizio di esecuzione in forma specifica	Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la "conformità catastale oggettiva" di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. "conformità catastale soggettiva", consistente nella coincidenza del promittente venditore con l' intestatario catastale del bene, in quanto essa non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c..	Cassazione Civile, sez. II, 15 ottobre 2025, n. 27531
Stato legittimo	Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile va individuato nel titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero fabbricato, purché l'amministrazione, al momento del rilascio, abbia verificato la regolarità dei titoli pregressi. Ne consegue che non è legittima l'ordinanza di demolizione adottata in relazione a opere realizzate in conformità a un permesso di costruire, anche se ritenuto viziato per falsa rappresentazione dello stato dei luoghi, in assenza del previo annullamento in autotutela del titolo edilizio ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241/1990.	Consiglio di Stato, sez. II, 13 ottobre 2025, n. 7992
Opera abusiva - Acquisizione patrimonio comunale	Dell'articolo 31 Dpr. 380/2001 va data una lettura conforme a Costituzione, e cioè che l'affermazione secondo cui l'acquisizione opera di diritto e il provvedimento acquisitivo è obbligatorio e vincolato nel contenuto, in quanto consegue al mancato adempimento dell'ordine	Consiglio di Stato, sez. VII, 22 ottobre 2025, n. 8212

	demolitorio del bene, non entra in contraddizione con quella alla stregua della quale il Comune è comunque tenuto alla apertura di una fase di ricognizione che si conclude con l'accertamento dell'effettiva porzione di area da acquisire, in quanto l'individuazione dei confini rappresenta un'operazione meramente materiale che può essere rimessa alla successiva fase esecutiva.	
Giudizio paesaggistico	Il giudizio paesaggistico consta di un apprezzamento comparativo che nasce dal confronto dei contenuti del vincolo con tutte le circostanze di fatto relative all'intervento e al suo inserimento nel contesto circostante, in modo che la conferma o l'esclusione della compatibilità delle opere con i valori tutelati costituisce il frutto di un giudizio condotto sulla base di rilievi puntuali; il diniego dell'assenso paesaggistico non può, pertanto, fondarsi sul generico richiamo all'esistenza del vincolo, né su valutazioni apodittiche e stereotipate, ma deve rispondere a un modello che contempli in modo dettagliato, la descrizione: a) dell'edificio mediante indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali impiegati; b) del contesto paesaggistico in cui esso si colloca, anche mediante l'indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni; c) del rapporto tra edificio e contesto, anche mediante l'indicazione dell'impatto visivo al fine di stabilire se esso si inserisca in maniera armonica nel paesaggio.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 20 ottobre 2025, n. 1795</i>
Opera abusiva – Ordinanza di demolizione – Errata o incompleta indicazione dell'area di sedime	L'errata o incompleta indicazione dell'area di sedime non influisce sulla legittimità dell'ordinanza. L'individuazione dell'area di pertinenza del bene abusivo non deve, infatti, necessariamente compiersi al momento dell'emanazione dell'ingiunzione di demolizione, bensì nel provvedimento successivo con il quale viene accertata l'inottemperanza e si procede all'acquisizione gratuita del bene al	<i>Tar Campania, Napoli, sez. I, 20 ottobre 2025, n. 6793</i>

	patrimonio del Comune.	
SCIA – Provvedimento inibitorio	È illegittimo, per difetto di motivazione, il provvedimento inibitorio della SCIA che rechi soltanto le ragioni (sostanziali) del divieto, ma non rispetti le condizioni previste dall’art. 21 nonies della legge n. 241 del 1990, in quanto non indica le ragioni di interesse pubblico e non contempla alcuna valutazione degli interessi dei destinatari.	<i>Tar Marche, sez. II, 18 ottobre 2025, n. 789</i>
Silenzio-assenso – Rapporti tra amministrazioni coinvolte nella formazione di strumenti urbanistici	È vero che l’art. 20, comma 4, della legge n. 241/1990 esclude in via generale l’operatività del silenzio assenso nei procedimenti in materia di beni culturali e paesaggistici, ma tale esclusione, letta nella sua corretta portata sistematica, si riferisce ai procedimenti autorizzatori promossi da privati (quali, ad esempio, l’autorizzazione paesaggistica ex art. 146 d.lgs. n. 42/2004), non anche ai rapporti interni tra amministrazioni pubbliche coinvolte nella formazione di strumenti urbanistici e pianificatori.	<i>Tar Sicilia, sez. IV, 15 ottobre 2025, n. 2249</i>
Presentazione SCIA-CILA-CILA	L’Amministrazione è tenuta ad accertare la sussistenza di tutte le condizioni per la valida presentazione di una S.C.I.A. e di una C.I.L.A./ C.I.L.A.S., incluse quelle di legittimazione soggettiva alla presentazione della dichiarazione, tuttavia, deve trattarsi di un’indagine che non postuli la necessità di procedere ad una complessa e non univoca disamina dei rapporti tra i condomini.	<i>Tar Lazio, sez. II bis, 2 ottobre 2025, n. 16977</i>